PROSPECTO DEFINITIVO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA 72ª (SEPTUAGÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO DA

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.

Companhia S1 – CVM nº 949 – CNPJ nº 48.415.978/0001-40

Avenida Paulista, nº 1.912, 13° andar, Sala 132, Bela Vista, CEP 01.310-924, São Paulo – SP

PERFAZENDO O MONTANTE TOTAL DE

R$ 35.000.000,00

(trinta e cinco milhões de reais)

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

BRIO INCORPORADORA LTDA.

CNPJ nº 20.220.831/0001-86

Classificação de Risco: Não há

Nível de concentração dos direitos creditórios: Devedor único, conforme indicado acima.

CÓDIGO ISIN DOS CRI DA 1ª SÉRIE: BRLSECCRI4I8
CÓDIGO ISIN DOS CRI DA 2ª SÉRIE: BRLSECCRI4J6
REGISTRO DA OFERTA DOS CRI DA 1ª SÉRIE NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2026/247, CONCEDIDO EM 04 DE MAIO DE 2026
REGISTRO DA OFERTA DOS CRI DA 2ª SÉRIE NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2026/248, CONCEDIDO EM 04 DE MAIO DE 2026

A **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") na categoria "S1", com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.912, 13° andar, Sala 132, Bela Vista, CEP 01.310-924, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 48.415.978/0001-40 ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**" ou "**Leverage**") está realizando a emissão de 35.000 (trinta e cinco mil) certificados de recebíveis imobiliários, em 2 (duas) séries, sendo 9.000 (nove mil) certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) série ("**CRI da 1ª Série**") e 26.000 (vinte e seis mil) certificados de recebíveis imobiliários da 2ª (segunda) série ("**CRI da 2ª Série**" e, quando em conjunto com os CRI da 1ª Série, os "**CRI**"), de sua 72ª (septuagésima segunda) emissão, todos nominativos e escriturais, para distribuição pública nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("**Resolução CVM 160**"), com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais) ("**Valor Nominal Unitário dos CRI**"), perfazendo, na data de emissão, qual seja, 07 de abril de 2026 ("**Data de Emissão**"), o valor total de R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), sendo R$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais) referentes aos CRI da 1ª Série e R$ 26.000.000,00 (vinte e seis milhões de reais) referentes aos CRI da 2ª Série. Os CRI terão como lastro os créditos imobiliários representados pelas CCIs (conforme abaixo definidas), oriundos da emissão das notas comerciais escriturais, com garantia real e fidejussória, para colocação privada, em 2 (duas) séries, da 1ª (primeira) emissão particular da **BRIO INCORPORADORA LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 20.220.831/0001-86 ("**Devedora**" ou "**BRIO**"), realizada em 07 de abril de 2026, conforme aditada, sendo 9.000 (nove mil) notas comerciais da 1ª (primeira) série ("**Notas Comerciais da 1ª Série**") e 26.000 (vinte e seis mil) notas comerciais da 2ª (segunda) série ("**Notas Comerciais da 2ª Série**" e, quando referidas em conjunto com as Notas Comerciais da 1ª Série, "**Notas Comerciais**"), todas com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), na data de emissão ("**Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais**"), com a possibilidade de redução deste valor ("**Distribuição Parcial**"), observado o montante mínimo de R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) para a oferta como um todo ("**Montante Mínimo das Notas Comerciais**"), nos termos do "*Termo da 1ª (Primeira) Emissão Particular de Notas Comerciais, em 2 (Duas) Séries, com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, Não Conversível, para Distribuição Privada, da Brio Incorporadora Ltda.*" ("**Termo de Emissão**" ou "**Termo de Emissão de Notas Comerciais**") e dos artigos 45 e seguintes da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, a serem totalmente subscritas e integralizadas pela Emissora ("**Créditos Imobiliários**", sendo os créditos imobiliários relacionados às Notas Comerciais da 1ª Série denominados "**Créditos Imobiliários da 1ª Série**" e os créditos imobiliários relacionados às Notas Comerciais da 2ª Série denominados "**Créditos Imobiliários da 2ª Série**"), os quais são consubstanciados e representados pelas CCIs, oriundas da emissão das Notas Comerciais e pelos respectivos direitos creditórios delas decorrentes. Para vincular a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas 2 (duas) cédulas de créditos imobiliários emitidas pela Emissora representando os créditos imobiliários da Nota Comercial, nos termos do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural*" celebrado entre a Securitizadora, na qualidade de emissora, e a Instituição Custodiante, na qualidade de custodiante ("**CCIs**" e "**Escritura de Emissão de CCI**"), aos CRI, emitidos de acordo com a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("**Resolução CVM 60**"), e demais normativos aplicáveis, foi celebrado o *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em 2 (Duas) Séries, da 72ª (Septuagésima Segunda) Emissão da Leverage Companhia Securitizadora, Com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos Pela Brio Incorporadora Ltda."*, entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("**Agente Fiduciário dos CRI**", "**Agente Fiduciário**", "**Agente de Liquidação**", "**Instituição Custodiante**" ou "**Escriturador**" e "**Termo de Securitização**"). Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento de: **(i)** todas as obrigações assumidas pela BRIO e/ou controladas por ocasião da emissão das Notas Comerciais, das CCIs e dos CRI, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento das obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, conforme previsto nos documentos da operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão dos CRI, aos quais os Créditos Imobiliários representados pelas CCIs, oriundos da emissão das Notas Comerciais, são vinculados como lastro, na forma prevista no Termo de Securitização ("**Operação de Securitização**"), tais como os montantes devidos a título do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais e do Valor Nominal Unitário dos CRI, da remuneração dos CRI e das Notas Comerciais, e dos encargos moratórios relativos às Notas Comerciais e aos CRI, bem como a qualquer dos demais documentos da Operação de Securitização, quando devidos, seja nas respectivas datas de pagamento ou em decorrência da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, a serem melhor definidos nos documentos da Operação de Securitização; **(ii)** os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à emissão dos CRI e ao patrimônio constituído em favor dos Titulares dos CRI após a instituição do regime fiduciário, administrado pela Emissora, composto **(ii.i)** pelos Créditos Imobiliários, representados pelas CCIs, oriundos da emissão das Notas Comerciais, **(ii.ii)** pelos valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora (incluindo o Fundo de Despesas e o Fundo de Reservas), **(ii.iii)** pelos valores que venham a ser depositados na conta nº 114678-4, mantida na agência nº 0001, do agente de liquidação da Operação de Securitização, de titularidade da Emissora, destinada à liquidação financeira das integralizações dos CRI realizadas por meio da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**") e dos pagamentos dos Titulares dos CRI por meio da B3 ("**Conta Liquidante B3**"), **(ii.iv)** pelas garantias da Operação de Securitização, e **(ii.v)** pelos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (ii.i) a (ii.iv) acima, conforme aplicável ("**Créditos do Patrimônio Separado**" e "**Patrimônio Separado**", respectivamente), que sejam de responsabilidade da Devedora, bem como em relação à cobrança dos créditos imobiliários lastro dos CRI e excussão das garantias, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais; **(iii)** quaisquer outras obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora e/ou controladas nos termos do Termo de Emissão e/ou de quaisquer dos documentos da Operação de Securitização, incluindo obrigações de pagar honorários, despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações, nos termos previstos no Termo de Emissão e/ou em qualquer dos demais documentos da Operação de Securitização; e (iv) as obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que a Emissora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os Titulares dos CRI razoável e comprovadamente venham, de forma justificada, a desembolsar nos termos do Termo de Emissão e/ou dos demais documentos da Operação de Securitização, conforme aplicável, para a defesa de seus interesses, preservação ou exercício de seus direitos, para cobrança, judicial ou extrajudicial, e/ou em decorrência da constituição, manutenção, realização, consolidação e/ou excussão ou execução de qualquer das garantias da Operação de Securitização ou dos Créditos Imobiliários ("**Obrigações Garantidas**"), foram constituídas as seguintes garantias: **(a)** a alienação fiduciária dos terrenos de matrícula nº 220.013 e 216.506, ambas do 1º (Primeiro) Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, bem como dos imóveis de matrícula nº 176.497, 176.498, 176.499, 176.500, 176.501, 176.502 e 176.503, todas do 2º (Segundo) Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP ("**Alienação Fiduciária de Imóveis**"); **(b)** aval e dívida solidária, prestada no âmbito das Notas Comerciais pelos avalistas, conforme definidos nos documentos da Operação de Securitização ("**Aval e Dívida Solidária**"); **(c)** o fundo a ser constituído pela BRIO para fins de pagamento das despesas de manutenção dos CRI e em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, devendo ser observado o valor correspondente à soma das despesas recorrentes relacionadas à manutenção da Operação de Securitização de responsabilidade da BRIO ("**Despesas Recorrentes**"), referentes a 3 (três) meses, a ser constituído proporcionalmente, na medida em que forem realizadas novas integralizações de CRI ("**Valor do Fundo de Despesas**"), sem prejuízo do valor mínimo inicial de R$ 27.500,00 (vinte e sete mil e quinhentos reais) ("**Valor Mínimo do Fundo de Despesas**" e "**Fundo de Despesas**"); e **(d)** a parcela de recursos da BRIO a ser retida pela Emissora na conta corrente de titularidade da Securitizadora mantida junto ao Banco Itaú Unibanco (341), sob o nº 98404-2, agência 0393 ("**Conta Centralizadora**"), integrante do Patrimônio Separado e vinculada aos CRI, para fins de garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, devendo ser mantida, em cada dia 15 (quinze) de cada mês subsequente à primeira data de integralização de cada série ou, caso o dia 15 (quinze) não seja um dia útil, o dia útil imediatamente subsequente ("**Data de Verificação**"), montante não inferior ao valor mínimo correspondente a 3% (três por cento) do saldo devedor do CRI, apurado em cada Data de Verificação ("**Valor Mínimo do Fundo de Reservas**" e "**Fundo de Reservas**", sendo o Fundo de Reservas, quando em conjunto com a Alienação Fiduciária de Imóveis, o Aval e Dívida Solidária e o Fundo de Despesas, as "**Garantias**"). Ressalvadas as hipóteses de amortização e resgate antecipado dos CRI, decorrentes do vencimento antecipado automático e/ou não-automático das Notas Comerciais ou de qualquer outra hipótese de amortização extraordinária ou resgate antecipado das Notas Comerciais, nos termos previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais, no Termo de Securitização e neste prospecto ("**Prospecto**"), Os CRI 1ª Série terão prazo de vencimento de 1.445 (mil quatrocentos e quarenta e cinco) dias, vencendo, portanto, no dia 22 de março de 2030, enquanto os CRI 2ª Série terão prazo de vencimento de 1.478 (mil quatrocentos e setenta e oito) dias, vencendo, portanto, no dia 24 de abril de 2030.. O Valor Nominal Unitário dos CRI (ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme aplicável) não será objeto de atualização monetária. O Valor Nominal Unitário dos CRI (ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso) será acrescido de juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de 1 (um) dia, over extra-grupo, expressas na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página de internet (http://www.b3.com.br) ("**Taxa DI**"), acrescida de uma sobretaxa de 2,00% (dois por cento) ao ano para os CRI da 1ª Série e de 2,001% (dois inteiros e um milésimo por cento) ao ano para os CRI da 2ª Série, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, conforme fórmula prevista no Termo de Securitização ("**Juros Remuneratórios**"). Os CRI serão depositados: **(i)** para distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, operacionalizado e administrado pela B3, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e **(ii)** para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da negociação, os eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3. O Agente Fiduciário dos CRI foi nomeado para representar, perante a Emissora e a quaisquer terceiros, os interesses da comunhão dos titulares dos CRI ("**Titulares dos CRI**"). Em observância ao artigo 37 da Resolução CVM 60, a Emissora instituirá regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI, bem como sobre as Garantias e quaisquer valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor ("**Lei 14.430**"). O objeto do regime fiduciário será destacado do patrimônio da Emissora e passará a constituir o patrimônio separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao regime fiduciário, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430. Não serão constituídas garantias específicas sobre os CRI, sem prejuízo das Garantias acima mencionadas, incluindo o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva. A distribuição dos CRI será realizada pela própria Emissora, na qualidade de distribuidora, nos termos do artigo 43 da Resolução CVM 60, observada a possibilidade de contratar instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários para participar da distribuição pública dos CRI realizada nos termos da Resolução CVM 160, destinada aos Investidores Qualificados, intermediada pela Emissora na qualidade de distribuidora, cujo registro na CVM será obtido de forma automática ("Oferta"). Os CRI serão distribuídos, exclusivamente, aos investidores que possam ser enquadrados na hipótese prevista no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("**Resolução CVM 30**"), conforme alterada, e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado, de acordo com o Anexo B da Resolução CVM 30, conforme aplicável ("**Investidores Qualificados**" ou "**Investidores**"). O aviso ao mercado foi divulgado na página da rede mundial de computadores da Emissora, da CVM e da B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160. Os CRI não são qualificados como "verdes", "sociais", "sustentáveis" ou termos correlatos. Ressalvadas eventuais condições às quais a integralização dos CRI por determinados Investidores estejam sujeitas, inclusive diante da possibilidade de distribuição parcial dos CRI, os Documentos de Aceitação da Oferta (conforme descritos na Seção 5 deste Prospecto) são irrevogáveis e serão quitados após o início do período de distribuição, vide item 5.1 deste Prospecto ("**Período de Distribuição**"), conforme os termos e condições da Oferta, sendo certo que, para os investidores considerados profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30, estará dispensada a assinatura de Documento de Aceitação da Oferta.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 19 A 31 DESTE PROSPECTO, E NA CLÁUSULA XVIII DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO. O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA E/OU DA DEVEDORA DO LASTRO DOS TÍTULOS EMITIDOS. OS VALORES MOBILIÁRIOS OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA DAS NOTAS COMERCIAIS QUE COMPÕEM SEU LASTRO, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OS CRI. A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DESTE PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS VALORES MOBILIÁRIOS, CONFORME DESCRITAS NA PÁGINA 35 DESTE PROSPECTO. LEIA O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E ESTE PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA. ESTE PROSPECTO, BEM COMO O TERMO DE SECURITIZAÇÃO ESTÃO DISPONÍVEIS NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA SECURITIZADORA, DA CVM E DA B3.

EMISSORA E DISTRIBUIDORA	ASSESSOR LEGAL DA DEVEDORA	ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER
leverage	DARMONT	THIELMANN ADVOGADOS

A data deste Prospecto Definitivo é 1° de junho de 2026

1. ÍNDICE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 6

2.1. Breve descrição da Oferta 6

2.2. Apresentação da Securitizadora 6

2.3. Informações que a Securitizadora deseja destacar sobre os CRI em relação àquelas contidas no Termo de Securitização 7

2.4. Identificação do público-alvo 7

2.5. Valor Total da Oferta 7

2.6. Em Relação a Cada Série, Informar, Caso Aplicável 7

3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS 17

3.1. Exposição Clara e objetiva dos recursos provenientes da Oferta 17

3.2. Nos casos em que a destinação de recursos por parte dos devedores do lastro dos valores mobiliários emitidos for um requisito da emissão, informações sobre: 17

3.2.1. Destinação dos Recursos pela Devedora 17

3.2.2. Comprovação da Destinação de Recursos pela Devedora 17

3.3. Nos casos em que se pretenda utilizar os recursos, direta ou indiretamente, na aquisição de ativos de partes relacionadas, indicação de quem serão comprados e como o custo será determinado 18

3.4. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação das providências que serão adotadas 18

3.5. Se o título ofertado for qualificado pela securitizadora como "verde", "social", "sustentável" ou termo correlato, informar: 18

4. FATORES DE RISCO 19

4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e à securitizadora, incluindo: 19

5. CRONOGRAMA DE ETAPAS DA OFERTA 32

5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo: 32

6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2 34

6.1. Capital social atual (incluindo identificação e as respectivas participações acionárias dos acionistas que detenham mais de 5% (cinco por cento) do capital social, por participação total e por espécie e classe) 34

6.2. Situação patrimonial da securitizadora (endividamento de curto prazo, longo prazo e patrimônio líquido) e os impactos da captação de recursos da oferta na situação patrimonial e nos resultados da securitizadora, caso a emissão não conte com instituição do regime fiduciário 34

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA 35

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários 35

7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado 35

7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 71 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor 35

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 36

8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida 36

8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores 36

8.3. Autorizações societárias necessárias à emissão ou distribuição dos certificados, identificando os órgãos deliberativos responsáveis e as respectivas reuniões em que foi aprovada a operação 36

8.4. Regime de distribuição 37

8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa 37

8.6. Formador de mercado 37

8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver 37

8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam 37

9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO 38

9.1. Possibilidade de os direitos creditórios cedidos serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamentos aos titulares dos valores mobiliários ofertados 38

9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes 38

9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os titulares dos valores mobiliários ofertados 38

9.4. Política de investimento, discriminando inclusive os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos 38

10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS 40

10.1. Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios 40

10.2. Descrição da forma de cessão dos direitos creditórios à securitizadora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão 41

10.3. Indicação dos níveis de concentração dos direitos creditórios, por devedor, em relação ao valor total dos créditos que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados 41

10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito 41

10.5. Procedimentos de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento 42
10.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que comporão o patrimônio da securitizadora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo 42
10.7. Se as informações requeridas no item 10.6 supra não forem de conhecimento da securitizadora ou do coordenador líder da oferta, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. Ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a securitizadora e o coordenador líder tenham a respeito, ainda que parciais 42
10.8. Informação sobre situações de pré-pagamento dos direitos creditórios, com indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados 43
10.9. Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos 43
10.10. Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do termo de securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do agente fiduciário e demais prestadores de serviço, com destaque para: 48
10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos direitos creditórios 50
11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES **51**
11.1. Identificação dos originadores e cedentes que representem ou possam vir a representar mais de 10% (dez por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, devendo ser informado seu tipo societário, e características gerais de seu negócio, e, se for o caso, descrita sua experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização 51
11.2. Em se tratando de originadores responsáveis por mais que 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, quando se tratar dos direitos creditórios originados de warrants e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos, além das informações previstas no item 11.1, devem ser apresentadas suas demonstrações financeiras de elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. Essas informações não serão exigíveis quando os direitos creditórios forem originados por instituições financeiras de demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil 51
12. INFORMAÇÕES SOBRE DEVEDORES OU COOBRIGADOS **52**
12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios 52
12.2. Nome do devedor ou do obrigado responsável pelo pagamento ou pela liquidação de mais de 10% (dez por cento) dos ativos que compõem o patrimônio da securitizadora ou do patrimônio separado, composto pelos direitos creditórios sujeitos ao regime fiduciário que lastreiam a operação; tipo societário e características gerais de seu negócio; natureza da concentração dos direitos creditórios cedidos; disposições contratuais relevantes a eles relativas 52
12.3. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. 53
12.4. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, quando o lastro do certificado de recebíveis for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis, relatório de impactos nos indicadores financeiros do devedor ou do coobrigado referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado. 53
12.5. Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência, em relação aos devedores responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios e que sejam destinatários dos recursos oriundos da emissão, ou aos coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios. 56
13. RELACIONAMENTOS E CONFLITOS DE INTERESSE **61**
13.1. Descrição dos relacionamentos relevantes existentes entre coordenadores e sociedades do seu grupo econômico e cada um dos prestadores de serviços essenciais ao fundo, contemplando: a) vínculos societários existentes; b) descrição individual de transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da oferta. 61
14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS **62**
14.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição dos valores mobiliários junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a quantidade que cabe a cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução 62
14.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: 62
15. DOCUMENTOS OU INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXO **64**
15.1. Último formulário de referência entregue pela securitizadora e por devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas 64
15.2. Últimas informações trimestrais, demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, da securitizadora, exceto quando a securitizadora não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período 64

15.3. Demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social, dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima 64
15.4. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão 64
15.5. Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima 64
15.6. Termo de securitização de créditos 64
15.7. Documento que formaliza o lastro da emissão, quando o lastro for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis 64
16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS 65
16.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da securitizadora; 65
16.2. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos administradores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta; 65
16.3. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto; 65
16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais; 65
16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável; 65
16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do banco liquidante da emissão; 66
16.7. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão; 66
16.8. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto ao coordenador líder, às instituições consorciadas e na CVM; 66
16.9. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado; e 66
16.10. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto. 66
17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIAS 67

ANEXOS

ANEXO I ESTATUTO SECURITIZADORA (LEVERAGE).....68

ANEXO II TERMO DE SECURITIZAÇÃO.....123

ANEXO III PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.....339

ANEXO IV SEGUNDO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.....564

ANEXO V TERCEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.....795

ANEXO VI TERMO DE EMISSÃO.....1063

ANEXO VII PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE EMISSÃO.....1182

ANEXO VIII DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA (REGISTRO).....1314

ANEXO IX ATO SOCIETÁRIO DA SECURITIZADORA APROVANDO A EMISSÃO.....1318

ANEXO X ATO SOCIETÁRIO DA DEVEDORA APROVANDO A EMISSÃO.....1346

ANEXO XI CONTRATO SOCIAL DA DEVEDORA.....1356

ANEXO XII DF DA DEVEDORA.....1376

ANEXO XIII DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA (DISTRIBUIÇÃO PARCIAL).....1425

ANEXO XIV SEGUNDO ADITAMENTO AO TERMO DE EMISSÃO.....1429

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Nos termos do § 3º do artigo 17 e do item 2 da seção "*Informações do Prospecto*" do "Anexo E" da Resolução CVM 160, segue abaixo breve descrição da Oferta. O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e/ou os CRI.

A presente seção não contém todas as informações que o potencial Investidor deve considerar antes de investir nos CRI. Recomenda-se ao potencial Investidor, antes da sua tomada de decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto, com especial atenção à Seção "*Fatores de Risco*" nas páginas 19 a 31 deste Prospecto, bem como os Anexos deste Prospecto, da Lâmina da Oferta, do Formulário de Referência da Emissora e do Termo de Securitização. Recomenda-se aos Investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nos CRI. Anteriormente à tomada de decisão sobre o investimento nos CRI, para melhor compreensão das atividades da Devedora, devem ser lidas as demonstrações financeiras da Devedora e respectivas notas explicativas.

2.1. Breve descrição da Oferta

A Emissora realizará a oferta dos CRI em 2 (duas) séries de sua 72ª (septuagésima segunda) emissão, não havendo qualquer tipo de subordinação entre elas, lastreados em todos e quaisquer direitos creditórios, principais e acessórios devidos pela Devedora, em razão da emissão das Notas Comerciais pela Devedora, no valor de R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), sendo R$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais) referentes às Notas Comerciais da 1ª Série e R$ 26.000.000,00 (vinte e seis milhões de reais) referentes às Notas Comerciais da 2ª Série.

A Oferta consistirá na distribuição pública de 35.000 (trinta e cinco mil) CRI, sendo 9.000 (nove mil) CRI da 1ª Série e 26.000 (vinte e seis mil) CRI da 2ª Série, com Valor Nominal Unitário dos CRI de R$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão, perfazendo o valor total da emissão de R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais) na Data de Emissão ("**Valor Total da Emissão**"), podendo essa quantidade ser reduzida em razão da possibilidade de distribuição parcial dos CRI, conforme disposto no Termo de Securitização.

Nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, os CRI poderão ser distribuídos de forma parcial, desde que observado o montante mínimo de R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) para que seja mantida a Oferta ("**Montante Mínimo da Oferta**").

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos da Resolução CVM 160. A colocação dos CRI será realizada pela própria Emissora, na qualidade de distribuidora, sob regime de melhores esforços de colocação, nos termos do artigo 43 da Resolução CVM 60. Não haverá lote adicional ou suplementar de CRI.

2.2. Apresentação da Securitizadora

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DA SECURITIZADORA, DE MODO QUE, AS SUAS INFORMAÇÕES COMPLETAS ESTÃO NO SEU FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA. LEIA-O ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

A Leverage Companhia Securitizadora foi fundada em 26 de outubro de 2022, com o objetivo de facilitar o acesso de empresas e projetos a recursos no mercado de capitais, utilizando a securitização como principal ferramenta. Sua criação foi impulsionada pela promulgação da Lei 14.430, que trouxe novas possibilidades para o mercado financeiro, permitindo um ambiente mais favorável para operações de securitização.

A Leverage foi concebida por advogados e profissionais de investimento com larga experiência nos mercados financeiro e de capitais como uma *fintech* que busca facilitar o acesso de empresas e projetos a recursos no mercado de capitais, por meio da securitização. Apesar de simplificar o acesso ao mercado de capitais (comparado ao acesso através de um IPO ou da obtenção de registro de emissor de valores mobiliários), a securitização é fruto de um conjunto de processos de alta complexidade (regulatória da CVM, prestadores de serviços, como agente fiduciário, instituição custodiante, banco escriturador, *servicer*, B3, etc.) e em regra demanda um nível de governança corporativa que muitas empresas que buscam pela primeira vez essa fonte de recurso ainda não detêm.

Apesar de ser uma empresa jovem, com apenas um ano de operação, a Leverage já se destaca no mercado pela sua eficiência e inovação. Em seu primeiro ano, a companhia atingiu um volume financeiro expressivo, totalizando mais de R$ 1 bilhão em emissões de títulos de securitização, o que inclui, mas não se limita à Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA), Certificados de Recebíveis (CR) e debêntures financeiras. Esse marco reflete a confiança dos investidores e a capacidade da Leverage de estruturar operações robustas e seguras, contribuindo significativamente para o desenvolvimento do mercado de capitais no Brasil.

Assim, a Leverage funciona como um hub de serviços atrelados ao processo de securitização que torna a experiência do empresário bastante clara e objetiva. Do mesmo modo, garante por meio de processos seguros e conexos a higidez da operação para os investidores dos títulos de securitização por ela emitidos, ao exemplo dos CRI.

Nos termos do estatuto social da Emissora, a Emissora tem por objeto social: (i) aquisição e securitização de quaisquer direitos creditório originados por pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimentos ou outras pessoas, de quaisquer segmentos e atividades

empresariais, inclusive do agronegócio, imobiliárias, créditos financeiros, mercantis, industriais, energia, infraestrutura, prestação de serviços, dentre outros, assim como quaisquer títulos e valores mobiliários, incluindo ativos com variação cambial, representativos de tais direitos creditórios ou lastreadas em tais direitos creditórios, direta ou indiretamente ("Créditos"); (ii) a emissão e colocação privada ou junto ao mercado financeiro e de capitais, de qualquer título de crédito ou valor mobiliário compatível com suas atividades, respeitado os trâmites da legislação aplicável, tais como, mas não se limitando, Debêntures, Notas Comerciais, títulos de crédito em geral, Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA"), Certificados de Recebíveis ("CR"), ou de outros títulos e valores mobiliários representativos de operações de securitização, inclusive ativos digitais e/ou tokenizados no mercado local ou exterior; (iii) a realização de negócios e prestação de serviços relacionado as operações e securitização e créditos supracitados; (iv) a gestão, distribuição e administração dos Créditos, sendo permitida a contratação de terceiros para a apresentação dos serviços de gestão, administração e cobrança dos Créditos, incluindo poderes para conceder descontos, prorrogar vencimentos ou mudar características dos Créditos; (v) a aquisição e alienação de títulos representativos ou lastreados em Créditos; (vi) a emissão, distribuição, recompra, revenda ou resgate dos valores mobiliários de sua própria emissão nos mercados financeiros e de capitais, com lastro nos Créditos; (vii) a prestação de serviços incluindo, mas não se limitando: (a) a estruturação de operações de securitização dos Créditos; (b) digitação, registro, colocação, no mercado financeiro e de capitais, primário e secundário, bem como a administração e recuperação dos Créditos; (viii) a realização de operações de hedge e outros nos mercados derivativos visando cobertura de risco na sua carteira de créditos; (ix) a prestação de garantias para os títulos e valores mobiliários por ele emitidos; (x) emissão de dívidas, tais como, mas não se limitando, a debêntures, notas comerciais; (xi) a participação em outras sociedades.

2.3. Informações que a Securitizadora deseja destacar sobre os CRI em relação àquelas contidas no Termo de Securitização

Os certificados de recebíveis imobiliários são de emissão exclusiva de companhias securitizadoras, reguladas pela Lei 14.430, e consistem em títulos de crédito nominativos, de livre negociação, lastreados em créditos imobiliários, constituindo promessa de pagamento em dinheiro, e são títulos executivos extrajudiciais.

Os Créditos Imobiliários devidos pela Devedora e consubstanciados e representados pelas CCIs, oriundos da emissão das Notas Comerciais, foram vinculados aos CRI por meio do Termo de Securitização e serão objeto de distribuição pública sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60, sendo depositados para distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da distribuição, os eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

Na Data de Emissão, o Valor Total da Emissão corresponde ao montante de R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), podendo esse montante ser reduzido em virtude da distribuição parcial dos CRI, desde que respeitado o Montante Mínimo da Oferta.

Até a quitação integral dos CRI, a Emissora obriga-se a manter os Créditos Imobiliários representados pelas CCIs, a Conta Centralizadora e as Garantias vinculados aos CRI e agrupados no Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, em conformidade com o Termo de Securitização.

2.4. Identificação do público-alvo

A Oferta é destinada a "**Investidores Qualificados**", assim entendidas as 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, investidores profissionais ou quaisquer outras pessoas e veículos que atendam às características dos investidores qualificados, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30, sendo que poderá ser admitida a participação de "Pessoas Vinculadas" (conforme definido abaixo), observadas as limitações a elas aplicáveis.

A Oferta é destinada exclusivamente a Investidores Qualificados e os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados após o encerramento da Oferta. Uma vez que os requisitos previstos na Resolução CVM 60 não estão sendo observados, **OS CRI NÃO PODEM SER NEGOCIADOS ENTRE O PÚBLICO GERAL**.

2.5. Valor Total da Oferta

O Valor Total da Emissão é de R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais) na Data de Emissão, observado que essa quantidade poderá ser diminuída em razão da distribuição parcial dos CRI, desde que respeitado o Montante Mínimo da Oferta de R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ("**Distribuição Parcial dos CRI**").

2.6. Em Relação a Cada Série, Informar, Caso Aplicável

Os CRI objeto da presente Oferta, emitidos em 2 (duas) séries, contam com as características abaixo:

Valor Nominal Unitário	Os CRI têm valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão.
Quantidade	Serão emitidos 35.000 (trinta e cinco mil) CRI, sendo 9.000 (nove mil) CRI da 1ª Série e 26.000 (vinte e seis mil) CRI da 2ª Série.
Opção de Lote Adicional	Não haverá lote adicional.
Código ISIN	**(i)** BRLSECCRI4I8 para os CRI da 1ª Série; e **(ii)** BRLSECCRI4J6 para os CRI da 2ª Série.
Classificação de Risco	Os CRI objeto da Oferta não serão objeto de análise de classificação de risco.
Data de Emissão	07 de abril de 2026.
Prazo e Data de Vencimento	Ressalvadas as hipóteses de liquidação antecipada da totalidade dos CRI em razão da ocorrência de seu resgate antecipado, amortização extraordinária e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, conforme os termos previstos no Termo de Securitização, os CRI 1ª Série terão prazo de vencimento de 1.445 (mil quatrocentos e quarenta e cinco) dias, vencendo, portanto, no dia 22 de março de 2030, enquanto os CRI 2ª Série terão prazo de vencimento de 1.478 (mil quatrocentos e setenta e oito) dias, vencendo, portanto, no dia 24 de abril de 2030. ("**Data de Vencimento dos CRI**").
Ambiente de Depósito, Distribuição e Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira	Os CRI serão depositados: **(i)** para distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, operacionalizado e administrado pela B3, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e **(ii)** para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da negociação, os eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.
Atualização Monetária dos CRI	O Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente.
Juros Remuneratórios dos CRI	Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI de cada Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescidos de *spread* (sobretaxa) equivalente: • 2,00% (dois por cento) ao ano para os CRI da 1ª Série; e • 2,001% (dois inteiros e um milésimo por cento) ao ano para os CRI da 2ª Série, ambos com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva Série e calculados *pro rata temporis* por dias úteis decorridos desde a "**Primeira** Data de **Integralização**" dos CRI da respectiva Série, assim entendida a data em que ocorrer a primeira integralização dos CRI de cada Série ou desde a data de pagamento da remuneração dos CRI da respectiva Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento. O cálculo dos Juros Remuneratórios deverá observar a fórmula prevista no item 5.2 do Termo de Securitização.

Pagamento da remuneração – periodicidade e data de pagamentos

A Remuneração será paga mensalmente, com carência de 2 (dois) meses contados da Data de Emissão, enquanto a amortização será realizada mensalmente, com carência de 12 (doze) meses contados da Data de Emissão, conforme datas de pagamento abaixo indicadas.

CRI - 1° série					
#	**Datas de Pagamento**	**Juros**	**Incorpora**	**Amortização**	**Tai**
1	22/05/2026	Não	Sim	Não	0,0000%
2	24/06/2026	Não	Sim	Não	0,0000%
3	22/07/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
4	24/08/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
5	23/09/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
6	22/10/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
7	25/11/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
8	23/12/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
9	22/01/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
10	24/02/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
11	24/03/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
12	23/04/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
13	24/05/2027	Sim	Não	Sim	2,8571%
14	23/06/2027	Sim	Não	Sim	2,9412%
15	22/07/2027	Sim	Não	Sim	3,0303%
16	24/08/2027	Sim	Não	Sim	3,1250%
17	22/09/2027	Sim	Não	Sim	3,2258%
18	22/10/2027	Sim	Não	Sim	3,3333%
19	24/11/2027	Sim	Não	Sim	3,4483%
20	22/12/2027	Sim	Não	Sim	3,5714%
21	24/01/2028	Sim	Não	Sim	3,7037%
22	23/02/2028	Sim	Não	Sim	3,8462%
23	22/03/2028	Sim	Não	Sim	4,0000%
24	25/04/2028	Sim	Não	Sim	4,1667%
25	24/05/2028	Sim	Não	Sim	4,3478%
26	22/06/2028	Sim	Não	Sim	4,5455%
27	24/07/2028	Sim	Não	Sim	4,7619%
28	23/08/2028	Sim	Não	Sim	5,0000%
29	22/09/2028	Sim	Não	Sim	5,2632%
30	24/10/2028	Sim	Não	Sim	5,5556%
31	23/11/2028	Sim	Não	Sim	5,8824%
32	22/12/2028	Sim	Não	Sim	6,2500%
33	24/01/2029	Sim	Não	Sim	6,6667%
34	22/02/2029	Sim	Não	Sim	7,1429%
35	22/03/2029	Sim	Não	Sim	7,6923%
36	24/04/2029	Sim	Não	Sim	8,3333%
37	23/05/2029	Sim	Não	Sim	9,0909%
38	22/06/2029	Sim	Não	Sim	10,0000%
39	24/07/2029	Sim	Não	Sim	11,1111%
40	22/08/2029	Sim	Não	Sim	12,5000%
41	24/09/2029	Sim	Não	Sim	14,2857%
42	24/10/2029	Sim	Não	Sim	16,6667%
43	23/11/2029	Sim	Não	Sim	20,0000%
44	24/12/2029	Sim	Não	Sim	25,0000%
45	23/01/2030	Sim	Não	Sim	33,3333%
46	22/02/2030	Sim	Não	Sim	50,0000%
47	22/03/2030	Sim	Não	Sim	100,0000%

CRI - 2º série					
#	Datas de Pagamento	Juros	Incorpora	Amortização	Tai
1	22/05/2026	Não	Sim	Não	0,0000%
2	24/06/2026	Não	Sim	Não	0,0000%
3	22/07/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
4	24/08/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
5	23/09/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
6	22/10/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
7	25/11/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
8	23/12/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
9	22/01/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
10	24/02/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
11	24/03/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
12	23/04/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
13	24/05/2027	Sim	Não	Sim	2,7778%
14	23/06/2027	Sim	Não	Sim	2,8571%
15	22/07/2027	Sim	Não	Sim	2,9412%
16	24/08/2027	Sim	Não	Sim	3,0303%
17	22/09/2027	Sim	Não	Sim	3,1250%
18	22/10/2027	Sim	Não	Sim	3,2258%
19	24/11/2027	Sim	Não	Sim	3,3333%
20	22/12/2027	Sim	Não	Sim	3,4483%
21	24/01/2028	Sim	Não	Sim	3,5714%
22	23/02/2028	Sim	Não	Sim	3,7037%
23	22/03/2028	Sim	Não	Sim	3,8462%
24	25/04/2028	Sim	Não	Sim	4,0000%
25	24/05/2028	Sim	Não	Sim	4,1667%
26	22/06/2028	Sim	Não	Sim	4,3478%
27	24/07/2028	Sim	Não	Sim	4,5455%
28	23/08/2028	Sim	Não	Sim	4,7619%
29	22/09/2028	Sim	Não	Sim	5,0000%
30	24/10/2028	Sim	Não	Sim	5,2632%
31	23/11/2028	Sim	Não	Sim	5,5556%
32	22/12/2028	Sim	Não	Sim	5,8824%
33	24/01/2029	Sim	Não	Sim	6,2500%
34	22/02/2029	Sim	Não	Sim	6,6667%
35	22/03/2029	Sim	Não	Sim	7,1429%
36	24/04/2029	Sim	Não	Sim	7,6923%
37	23/05/2029	Sim	Não	Sim	8,3333%
38	22/06/2029	Sim	Não	Sim	9,0909%
39	24/07/2029	Sim	Não	Sim	10,0000%
40	22/08/2029	Sim	Não	Sim	11,1111%
41	24/09/2029	Sim	Não	Sim	12,5000%
42	24/10/2029	Sim	Não	Sim	14,2857%
43	23/11/2029	Sim	Não	Sim	16,6667%
44	24/12/2029	Sim	Não	Sim	20,0000%
45	23/01/2030	Sim	Não	Sim	25,0000%
46	22/02/2030	Sim	Não	Sim	33,3333%
47	22/03/2030	Sim	Não	Sim	50,0000%
48	24/04/2030	Sim	Não	Sim	100,0000%

Repactuação	Não haverá repactuação programada dos CRI.

Amortização Extraordinária Facultativa e Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais	A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 12º (décimo segundo) mês contado da Data de Emissão ("**Período de Lock-up**"), mediante aviso prévio de 90 (noventa) dias enviado à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI: (a) realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais de ambas as Séries, simultaneamente, nos termos do item 6.1 do Termo de Emissão de Notas Comerciais ("**Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais**"), hipótese em que a Emissora deverá realizar, de forma obrigatória, o resgate antecipado da totalidade dos CRI de ambas as Séries, simultaneamente; ou (b) realizar a amortização extraordinária de até 98% (noventa e oito por cento) das Notas Comerciais de ambas as Séries, nos termos do item 6.2 do Termo de Emissão de Notas Comerciais ("**Amortização Extraordinária das Notas Comerciais**"), sendo o percentual de amortização aplicado de forma igualitária às duas Séries na respectiva data de realização, desde que previamente aprovada pelos Titulares de CRI em assembleia especial, nos termos do Termo de Securitização, hipótese em que a Emissora deverá realizar a amortização extraordinária de até 98% (noventa e oito por cento) dos CRI de ambas as Séries, de forma simultânea ("**Amortização Extraordinária dos CRI**"). Caso o Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais seja realizado sem o cumprimento do aviso prévio de 90 (noventa) dias, será devida pela Devedora multa não compensatória equivalente a 2% (dois por cento) sobre o valor do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, a ser paga na mesma data do pagamento do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais. Caso a Amortização Extraordinária das Notas Comerciais seja realizada sem o cumprimento do aviso prévio de 90 (noventa) dias, será devida pela Devedora multa não compensatória equivalente a 2% (dois por cento) sobre o valor da Amortização Extraordinária das Notas Comerciais, a ser paga na mesma data do pagamento da Amortização Extraordinária das Notas Comerciais.
Eventos de Vencimento Antecipado	As Notas Comerciais poderão vencer de forma antecipada em caso da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado Automático ou Não-Automático, conforme previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais e no Capítulo VIII do Termo de Securitização e, consequentemente, os CRI poderão ser resgatados obrigatória e antecipadamente.
Garantias	Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, nem haverá coobrigação por parte da Emissora. Os Créditos Imobiliários, por sua vez, contarão com as seguintes Garantias: • **Alienação Fiduciária de Imóveis**: a alienação fiduciária: **(i)** do terreno de matrícula nº 220.013, de propriedade da **LAR BRASIL CONDOMÍNIO I SPE LTDA.**, sociedade de propósito específico constituída na forma de sociedade limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 27.266.082/0001-77 ("**Lar Brasil**"), do 1º (Primeiro) Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP; **(ii)** do terreno de matrícula nº 216.506, de propriedade da **LAR NORUEGA INCORPORADORA SPE LTDA.**, sociedade de propósito específico constituída na forma de sociedade limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 31.901.348/0001-83 ("**Lar Noruega**"), também do 1º (Primeiro) Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP; e **(iii)** dos imóveis de matrícula nº 176.497, 176.498, 176.499, 176.500, 176.501, 176.502 e 176.503, de propriedade da **FVB EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada inscrita no CNPJ sob o nº 20.265.487/0001-41 ("**FVB Empreendimentos**"), todas do 2º (Segundo) Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, contando com a interveniência da Devedora em cada instrumento, nos termos dos respectivos contratos de alienação fiduciária de bens imóveis, sendo certo que a Alienação Fiduciária de Imóveis será constituída em duas etapas: **(1)** com o protocolo para registro perante os competentes cartórios de registro de imóveis, como condição para a primeira integralização das Notas Comerciais; e **(2)** com o efetivo registro e averbação nas respectivas matrículas, como condição para a segunda integralização das Notas Comerciais, observados os prazos previstos no Termo de Securitização; • **Aval e Dívida Solidária**: como garantia do fiel, integral e pontual pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas, os avalistas prestaram, no âmbito dos documentos da Operação de Securitização, de forma irrevogável e irretratável, aval em favor da Emissora e, consequentemente, dos Titulares dos CRI e do Patrimônio Separado, obrigando-se como codevedores e principais pagadores, coobrigados e solidariamente responsáveis com a Devedora pelo cumprimento das Obrigações Garantidas relativas às Notas Comerciais da respectiva Série, sendo certo que: **(a)** o Aval e Dívida Solidária prestado pelo Sr. **ADILSON PERDIZA VILLAS BOAS**, inscrito no CPF/MF sob o nº 744.259.608-82 ("**Adilson**"), pelo Sr. **MÁRCIO PERDIZA VILLAS BOAS**, inscrito no CPF/MF sob o nº 747.106.138-34 ("**Marcio**"), e pela **PERPLAN URBANIZAÇÃO LTDA.**, sociedade limitada inscrita no CNPJ sob o nº 51.768.276/0001-55 ("**Perplan**"), com relação às Notas Comerciais da 1ª Série e aos CRI da 1ª Série, é limitado, isoladamente, em qualquer hipótese, às Obrigações Garantidas das Notas Comerciais da 1ª Série, sendo certo que o valor principal emitido na 1ª Série corresponde a R$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais), sobre o qual incidem juros remuneratórios, encargos moratórios e demais obrigações pecuniárias previstas nos documentos da Operação de Securitização, todos igualmente cobertos pelo referido Aval nos limites das Obrigações Garantidas das Notas Comerciais da 1ª

	Série; e **(b)** o Aval prestado pela FVB Empreendimentos e pelo Sr. **FÁBIO VILLAS BOAS**, inscrito no CPF/MF sob o nº 218.560.558-50 ("**Fabio**"), não possui qualquer limitação de valor, de modo a garantir ambas as séries das Notas Comerciais e, portanto, dos CRI; • **Fundo de Reserva**: a ser constituído pela Emissora na Conta Centralizadora, integrante do Patrimônio Separado e vinculado aos CRI, para fins de garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, devendo ser mantido, em cada Data de Verificação, montante não inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reservas, sendo que a não recomposição do Fundo de Reservas, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados do recebimento de notificação da Leverage nesse sentido, constituirá Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, nos termos do Termo de Emissão e do Termo de Securitização; e • **Fundo de Despesas**: a ser constituído pela Devedora para fins de pagamento das despesas de manutenção dos CRI e em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, devendo ser observado o Valor do Fundo de Despesas, sem prejuízo do Valor Mínimo do Fundo de Despesas, sendo que a não recomposição do Fundo de Despesas, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados do recebimento de notificação da Securitizadora nesse sentido, constituirá Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, nos termos do Termo de Emissão e do Termo de Securitização.
Créditos Imobiliários	Os Créditos Imobiliários consubstanciados e representados pelas CCIs, oriundos da emissão das Notas Comerciais, que lastreiam os CRI.
Lastro dos CRI	Os Créditos Imobiliários consubstanciados e representados pelas CCIs, oriundos da emissão das Notas Comerciais.
Existência ou Não de Regime Fiduciário	Nos termos previstos na Lei 14.430 e na Resolução CVM 60, a Securitizadora instituiu regime fiduciário sobre: **(i)** os Créditos Imobiliários representados pelas CCIs, oriundos da emissão das Notas Comerciais emitidas pela Devedora nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais; **(ii)** as Garantias; **(iii)** os Investimentos Permitidos (conforme definidos no Termo de Securitização); e **(iv)** a Conta Centralizadora.
Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado	A ocorrência de qualquer dos seguintes eventos deverá ser comunicada pela Emissora ao Agente Fiduciário dos CRI em até 1 (um) dia útil contado de sua ciência, e poderá ensejar a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário dos CRI, que deverá convocar assembleia especial dos Titulares dos CRI para deliberar sobre a forma de administração e/ou liquidação do Patrimônio Separado: (i) pedido de recuperação judicial ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pela Securitizadora, independentemente de deferimento do pedido ou homologação pelo juízo competente; (ii) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, não elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Emissora; (iii) inadimplemento ou mora, pela Leverage, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização que dure por mais de 5 (cinco) dias úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado, de modo que o prazo ora estipulado será contado de notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário dos CRI à Emissora; e (iv) desvio de finalidade do Patrimônio Separado apurado em decisão judicial ou decisão arbitral imediatamente exequível. Não estão inseridos no conceito de insolvência acima o inadimplemento e/ou mora da Emissora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da Devedora.
Tratamento Tributário	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 vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação ao seu respeito neste mesmo momento, ressalvados entendimentos diversos. **A LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA BRASILEIRA ENCONTRA-SE SUJEITA A ALTERAÇÕES, INCLUSIVE NO CONTEXTO DA REFORMA DA**

TRIBUTAÇÃO SOBRE O CONSUMO E DE EVENTUAIS MUDANÇAS SUPERVENIENTES NA TRIBUTAÇÃO DA RENDA E DO MERCADO FINANCEIRO E DE CAPITAIS.

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

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF a alíquotas regressivas que variam de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) a 15% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(i)** até 180 dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(ii)** de 181 a 360 dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(iii)** de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e **(iv)** acima de 720 dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Estes prazos de aplicação devem ser contados da data em que os investidores efetuaram o investimento, até a data do resgate.

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

Os investidores pessoas físicas estão isentos do IRRF e do IR na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, Inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004). Essa isenção se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo, nos termos do parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 ("**Instrução RFB 1.585**").

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

O IRRF dos investidores pessoas jurídicas tributadas nos regimes do lucro presumido ou do lucro real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o IR devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). O rendimento também deverá ser computado nas bases de cálculo do IR - no caso, o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica ("**IRPJ**") - e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("**CSLL**"). As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano ou a parcela do lucro presumido que exceder a R$ 60.000,00 (sessenta mil reais) por trimestre. A CSLL incidirá às alíquotas vigentes à época da apuração, observada a legislação aplicável à natureza jurídica e ao regime tributário do investidor.

As carteiras dos fundos de investimento estão isentas do IR (artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997) e, para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16- A, parágrafo 1º, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993. A isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a IRRF, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. As aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao IRRF.

Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF e do pagamento em separado do IR sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, na redação da Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995, e artigo 5º da Lei nº 11.053, de 29 de dezembro de 2004). Não obstante a isenção de IRRF, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ pela CSLL, às alíquotas vigentes.

Para os investidores residentes que não sejam entidades imunes, haverá, ainda, a incidência de IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso ganhos líquidos auferidos em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei nº 8.981,

de 20 de janeiro de 1995, c/c artigo 2º, “caput” e parágrafo 1º, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, e artigo 85, I e II, da Instrução RFB 1.585).

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

Aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior (“**Não Residentes**”) aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento tributário cabível em relação aos investidores residentes ou domiciliados no País (artigo 78 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos Não Residentes cujos recursos adentrarem o País de acordo com as normas e condições da Resolução Conjunta BCB/CVM nº 13, de 03 de dezembro de 2024, e demais normas cambiais, fiscais e regulatórias aplicáveis ao investimento de não residentes no mercado financeiro e no mercado de valores mobiliários brasileiro, conforme alteradas de tempos em tempos (“**Não Residentes Resolução Conjunta 13**”), e que não sejam residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida. Nessa hipótese, os rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota máxima de 15% (quinze por cento), nos termos do artigo 81 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, artigo 11 da Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, e artigo 16 da Medida Provisória nº 2.189-49, de 23 de agosto de 2001 (“**MP 2189-49**”). Os Não Residentes Resolução Conjunta 13 ficam isentos do IRRF sobre os ganhos de capital auferidos: **(i)** em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos resultados positivos auferidos nas operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados; e **(ii)** nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (artigo 81, parágrafos 1º e 2º, “b”, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada). Outros rendimentos auferidos por tais investidores, não definidos como ganho de capital (ressalvadas hipóteses de tratamento tributário específico previstas na legislação vigente), sujeitam-se à incidência do IRRF à alíquota de: **(i)** 10% (dez por cento), em relação a aplicações nos fundos de investimento em ações, operações de “*swap*” e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e **(ii)** 15% (quinze por cento), nos demais casos, inclusive aplicações/operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa (artigo 81 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, e artigo 11 da Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995).

Poderá aplicar-se alíquota zero de imposto sobre a renda aos Investidores Não Residentes Resolução Conjunta 13 sobre rendimentos proporcionados por CRI, desde que atendidos, conforme o caso, todos os requisitos legais e regulamentares então vigentes, 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 1° e parágrafo 1º-B, da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011).
A mesma alíquota zero se estende também aos fundos de investimento exclusivos para investidores não residentes que possuam no mínimo 85% (oitenta e cinco por cento) do valor do patrimônio líquido do fundo aplicado em CRI e outros títulos previstos no artigo 1º da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011. O percentual poderá ser de 67% (sessenta e sete por cento) nos dois primeiros anos a partir da oferta pública inicial das cotas constitutivas do patrimônio inicial do fundo.

Os fundos também deverão obedecer a requisitos adicionais, a merecer menção o requisito concernente à necessidade do fundo se enquadrar à composição de carteira em até 180 (cento e oitenta dias) dias após sua constituição, ou em 90 (noventa) dias se apenas decidir se reenquadrar para gozar do tratamento tributário (artigo 3º da Lei nº. 12.431, de 24 de junho de 2011).

O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos investidores não residentes oriundos de país ou jurisdição com tributação favorecida, hipótese em que estes sujeitar-se-ão às mesmas regras de tributação previstas para investidores residentes ou domiciliados no Brasil (artigo 16, parágrafo 2º, da MP 2.189-49, artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, e artigo 8º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, artigo 1º, Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, e artigo 17, Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013,), incluindo a incidência de IRRF à alíquota de

0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso ganhos líquidos auferidos em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, c/c artigo 2º, "caput" e parágrafo 1º, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, e artigo 85, I e II, da Instrução RFB 1.585).

Considera-se país ou jurisdição com tributação favorecida aquele assim definido pela legislação brasileira vigente e por atos normativos editados pelas autoridades competentes, inclusive pela Receita Federal do Brasil. O artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 4 de junho de 2010, lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida.

É responsável pela retenção do IRRF a pessoa jurídica que efetuar o pagamento dos rendimentos ou a instituição ou entidade que, embora não seja fonte pagadora original, faça o pagamento ou crédito dos rendimentos ao beneficiário final (artigo 6º do Decreto nº 2.394, de 21 de dezembro de 1987, e artigo 65, parágrafo 8º, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

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

Contribuição ao PIS e COFINS

A contribuição para o PIS e a COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas, assim entendido, o total das receitas na sistemática não-cumulativa, por estas auferidas, independentemente de sua denominação ou classificação contábil. O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não- operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, e artigo 1º da Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, e da Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003).

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras que estejam sujeitas à tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, estão sujeitos à incidência de PIS à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e COFINS à alíquota de 4% (quatro por cento), por se tratarem de receitas financeiras, por força do Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015. No caso de pessoas jurídicas tributadas na sistemática cumulativa, não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos auferidos em CRI. Não há incidência de PIS e COFINS no caso de investidores pessoas físicas.
Na hipótese de investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos poderão ser tributados por PIS e COFINS, às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.

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

O tratamento aplicável à contribuição para o PIS e à COFINS poderá variar conforme o regime tributário do investidor, a natureza da receita, a interpretação das autoridades fiscais e a evolução legislativa e jurisprudencial.

Imposto Sobre Operações Financeiras

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

	As operações com Certificados de Recebíveis Imobiliários estão sujeitas à alíquota zero de IOF – Títulos, na forma do artigo 32, parágrafo 2º, VI, do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, com sua redação alterada pelo Decreto nº 7.487, de 23 de maio de 2011. Porém, a alíquota do IOF-Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento. Os investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com a Resolução Conjunta BCB/CVM nº 13, de 03 de dezembro de 2024, 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 nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007). As alíquotas de IOF incidentes sobre operações relacionadas aos CRI e a investimentos de não residentes poderão ser alteradas a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, observados os limites legais e constitucionais aplicáveis. **AS INFORMAÇÕES ACIMA CONSISTEM EM RESUMO GERAL DAS PRINCIPAIS REGRAS TRIBUTÁRIAS POTENCIALMENTE APLICÁVEIS AOS CRI NA PRESENTE DATA E NÃO CONSTITUEM ACONSELHAMENTO JURÍDICO, CONTÁBIL OU TRIBUTÁRIO AOS INVESTIDORES.**
Direitos, Vantagens e Restrições	Os CRI são emitidos sem qualquer coobrigação da Emissora. Será instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCIs, sobre as Notas Comerciais e as Garantias, nos termos do Termo de Securitização. Cada CRI corresponderá a um voto na assembleia especial dos Titulares dos CRI. A Oferta é destinada exclusivamente a Investidores Qualificados e os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados após o encerramento da Oferta. Uma vez que os requisitos previstos na Resolução CVM 60 não estão sendo observados, **OS CRI NÃO PODEM SER NEGOCIADOS ENTRE O PÚBLICO GERAL**. No caso de suspensão e/ou cancelamento da Oferta, nos termos do artigo 70 e seguintes da Resolução CVM 160, os Investidores poderão, no prazo mínimo de 5 (cinco) dias úteis contados da comunicação informando sobre a suspensão ou cancelamento, comunicar eventual decisão de desistir da Oferta, nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, com direito à restituição integral dos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos CRI.

3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

3.1. Exposição Clara e objetiva dos recursos provenientes da Oferta

Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para pagamento do preço de subscrição e integralização das Notas Comerciais.

3.2. Nos casos em que a destinação de recursos por parte dos devedores do lastro dos valores mobiliários emitidos for um requisito da emissão, informações sobre:

3.2.1. Destinação dos Recursos pela Devedora

Nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais, os recursos captados pela Devedora por meio da emissão das Notas Comerciais serão utilizados diretamente pela Devedora ou por suas controladas integralmente para despesas de natureza imobiliária relacionadas ao desenvolvimento, construção e/ou demais gastos elegíveis do empreendimento imobiliário a ser desenvolvido pela controlada da Devedora denominada **LAR INGLATERRA INCORPORADORA SPE LTDA.**, localizado no Município de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo ("**Empreendimento Lar Inglaterra**"), destinando-se os recursos da presente Oferta ao financiamento parcial do saldo remanescente do referido empreendimento, observado o disposto nos documentos da Operação de Securitização e a comprovação mediante os Documentos de Destinação, conforme definidos no Termo de Securitização (o "**Cronograma da Destinação dos Recursos**" e a "**Destinação dos Recursos**", respectivamente).

3.2.2. Comprovação da Destinação de Recursos pela Devedora

A Devedora obrigou-se, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais, a aplicar os recursos captados por meio da emissão das Notas Comerciais até a data de vencimento das Notas Comerciais 2ª Série, de acordo com o cronograma indicativo previsto no Termo de Emissão de Notas Comerciais e no Termo de Securitização. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, caso, por qualquer motivo, ocorra qualquer necessidade de alteração nos valores e/ou datas constantes do referido cronograma, a Devedora poderá proceder com tal alteração, desde que a integral destinação dos recursos seja realizada até a Data de Vencimento das Notas Comerciais.

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

A comprovação da destinação dos recursos será feita pela Devedora ao Agente Fiduciário dos CRI, com a periodicidade semestral, nos últimos dias dos meses de janeiro e julho de cada ano, sendo a primeira verificação em 15 de julho de 2026, por meio de relatório de verificação, a ser encaminhado pela Devedora ao Agente Fiduciário, acompanhado dos respectivos Documentos de Destinação, assim definidos como extratos e/ou comprovantes de pagamento/transferência, cronograma físico-financeiro, notas fiscais/contratos e comprovantes de pagamentos em seus arquivos no formato "PDF", comprovando os pagamentos, incluindo, quando aplicável, documentação que comprove o vínculo da despesa/obrigação com o Empreendimento Lar Inglaterra, sendo acompanhados de uma planilha com os dados do empreendimento (matrícula e RGI), dados da nota fiscal (nome do fornecedor e descritivo) e dados do comprovante (data de pagamento e valor pago). Também poderão ser encaminhados demonstrativos contábeis que demonstrem a correta Destinação dos Recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Oferta.

Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação de destinação de recursos as despesas de natureza imobiliária incorridas direta e comprovadamente no âmbito do Empreendimento Lar Inglaterra, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, construção ou reforma de imóvel, não sendo considerados gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros. Os Documentos de Destinação referem-se exclusivamente às despesas a incorrer no âmbito do Empreendimento Lar Inglaterra após a Data de Emissão, não abrangendo os valores já aplicados até a referida data, independentemente da origem de tais recursos.

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

A Devedora comprometeu-se a apresentar ao Agente Fiduciário dos CRI, sempre que este for demandado por autoridades ou órgãos reguladores, a comprovação da destinação dos recursos. O Agente Fiduciário deverá encaminhar à Devedora cópia da notificação recebida na mesma data de seu recebimento, devendo a Devedora enviar os Documentos de Destinação ao Agente Fiduciário em até 10 (dez) dias corridos contados da data de recebimento de referida cópia.

3.3. Nos casos em que se pretenda utilizar os recursos, direta ou indiretamente, na aquisição de ativos de partes relacionadas, indicação de quem serão comprados e como o custo será determinado

Não aplicável. Os recursos serão destinados ao desenvolvimento do Empreendimento Lar Inglaterra, sem aquisição de ativos de partes relacionadas à Emissora.

3.4. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação das providências que serão adotadas

Na hipótese de distribuição parcial dos CRI, desde que respeitado o Montante Mínimo da Oferta de R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), os recursos captados serão destinados ao Empreendimento Lar Inglaterra na proporção do montante efetivamente integralizado, observado o cronograma de destinação previsto no Termo de Emissão de Notas Comerciais e no Termo de Securitização.

3.5. Se o título ofertado for qualificado pela securitizadora como "verde", "social", "sustentável" ou termo correlato, informar:

a) quais metodologias, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos foram seguidos para qualificação da oferta conforme item acima

O presente item não é aplicável à Oferta.

b) qual a entidade independente responsável pela averiguação acima citada e tipo de avaliação envolvida

O presente item não é aplicável à Oferta.

c) obrigações que a oferta impõe quanto à persecução de objetivos "verdes", "sociais", "sustentáveis" ou termos correlatos, conforme metodologias, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos

O presente item não é aplicável à Oferta.

d) especificação sobre a forma, a periodicidade e a entidade responsável pelo reporte acerca do cumprimento de obrigações impostas pela oferta quanto à persecução de objetivos "verdes", "sociais", "sustentáveis" ou termos correlatos, conforme a metodologia, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos

O presente item não é aplicável à Oferta.

4. FATORES DE RISCO

4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e à securitizadora, incluindo:

a) riscos associados ao nível de subordinação, caso aplicável, e ao consequente impacto nos pagamentos aos investidores em caso de insolvência; b) riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito; c) eventuais restrições de natureza legal ou regulatória que possam afetar adversamente a validade da constituição e da cessão dos direitos creditórios para a securitizadora, bem como o comportamento do conjunto dos direitos creditórios cedidos e os fluxos de caixa a serem gerados; e d) riscos específicos e significativos relacionados com o agente garantidor da dívida, se houver, na medida em que sejam relevantes para a sua capacidade de cumprir o seu compromisso nos termos da garantia. Serão listados abaixo os riscos conforme aplicáveis à Oferta.

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como as demais informações contidas neste Prospecto e nos demais documentos da Operação de Securitização, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros, conforme entenderem necessário.

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade e regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora, à Devedora, aos avalistas, ao Empreendimento Lar Inglaterra, ao setor imobiliário, aos Créditos Imobiliários, à Alienação Fiduciária de Imóveis, ao Aval e Dívida Solidária, ao Fundo de Reservas, ao Fundo de Despesas e aos próprios CRI objeto da presente Oferta.

Para todos os fins desta seção, são incorporados a este Prospecto, por referência, todos os fatores de risco relacionados à Emissora que sejam divulgados pela Emissora de tempos em tempos em seu Formulário de Referência, elaborado e atualizado nos termos da Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada. Os negócios, situação financeira ou resultados operacionais da Emissora e da Devedora podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados.

Esta seção contém apenas uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI e das obrigações assumidas pela Emissora e pela Devedora no âmbito da Oferta. É essencial e indispensável que os Investidores leiam o Termo de Securitização, o Termo de Emissão de Notas Comerciais e este Prospecto, e compreendam integralmente seus termos e condições, os quais são específicos desta operação e podem diferir dos termos e condições de outras operações envolvendo o mesmo risco de crédito.

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

Os riscos descritos abaixo não são exaustivos. Outros riscos e incertezas ainda não conhecidos, ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora e/ou a Devedora. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para os Titulares de CRI.

Os fatores de risco relacionados à Emissora e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu Formulário de Referência, nos itens referentes à descrição dos fatores de risco e à descrição dos principais riscos de mercado, incorporados por referência a este Prospecto. O Formulário de Referência mais atual da Emissora na data deste Prospecto é o **"2025"**. Para acessá-lo, favor consultar o website da CVM (www.gov.br/cvm), acessar "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", clicar em "Companhias", posteriormente clicar em "Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM", buscar "LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA" no campo disponível e, em seguida, no campo "categoria", selecionar "Formulário de Referência" e fazer o download da versão com data mais recente.

Abaixo são exemplificados, de forma não exaustiva, alguns dos principais fatores de risco associados à Oferta, em ordem decrescente de relevância:

Riscos da Securitizadora

Riscos Relacionados à Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Securitizadora

Ao longo do prazo de duração dos CRI e outros títulos de securitização Certificados de Recebíveis Imobiliários ou dos Certificados de Recebíveis do Agronegócio, a Securitizadora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre cada um dos créditos imobiliários ou do agronegócio, conforme o caso, eventuais contingências da Securitizadora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, nos termos da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Risco da não realização da carteira de ativos

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

O objeto da companhia securitizadora e o patrimônio separado

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Manutenção do Registro de Companhia Securitizadora

A sua atuação como Securitizadora de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora na CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Securitizadora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias securitizadoras, seu registro poderá ser suspenso ou mesmo cancelado, afetando, assim, as suas emissões de CRI e de outros títulos de securitização.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Risco operacional e risco de fungibilidade

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Crescimento da Securitizadora e de seu Capital

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

Riscos associados aos prestadores de serviço da Emissão

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Riscos da operação de securitização e ao Regime Fiduciário

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

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora, sendo representados pelas CCIs, oriundos da emissão das Notas Comerciais. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado em apenas 1 (uma) devedora, sendo que todos os fatores de risco de crédito a ela aplicáveis são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, a amortização e a Remuneração dos CRI. Uma vez que os pagamentos de Remuneração dos CRI e Amortização dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos valores devidos no âmbito das Notas Comerciais, os riscos a que a Devedora está sujeita podem afetar adversamente a capacidade de adimplemento da Devedora na medida em que afetem suas atividades, operações e respectivas situações econômico-financeiras, as quais, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderão afetar o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI. Adicionalmente, os recursos decorrentes da execução das Notas Comerciais e das Garantias podem não ser suficientes para satisfazer o pagamento integral da dívida decorrente das Notas Comerciais. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

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

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, estabelece, em seu artigo 76, que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Adicionalmente, o parágrafo único deste mesmo artigo prevê que "desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação".

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Recente desenvolvimento da securitização de Créditos Imobiliários

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

Inexistência de jurisprudência consolidada acerca da securitização

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos e títulos de crédito, tendo por diretrizes a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação, em situações de conflito, dúvida ou estresse poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, notadamente, na eventual necessidade de buscar o reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais e/ou extrajudiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

Riscos dos CRI e da Oferta

Inadimplência das Notas Comerciais e Risco de Crédito da Devedora

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Inadimplemento ou Descaracterização das Notas Comerciais que lastreiam os CRI

Os CRI têm seu lastro nos Créditos Imobiliários, os quais são oriundos das Notas Comerciais emitidas pela Devedora e representados pela CCI emitida pela Emissora, cujo valor, por lei, deve ser suficiente para cobrir os montantes devidos aos Titulares de CRI durante todo o prazo da Emissão. Não existe garantia de que não ocorrerá futuro descasamento, interrupção ou inadimplemento de obrigações em seu fluxo de pagamento por parte da Devedora, caso em que os Titulares de CRI poderão ser negativamente afetados, por atrasos ou não recebimento de recursos devidos pela Securitizadora em decorrência da dificuldade ou impossibilidade de receber tais recursos em função de inadimplemento por parte da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco de concentração de devedores dos Créditos Imobiliários

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco Relacionado à Não Colocação do Montante Mínimo da Oferta

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Falta de Liquidez dos CRI no mercado secundário

O mercado secundário de CRI não opera de forma ativa e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado forte para negociação dos CRI de alta liquidez, a permitir sua alienação pelos investidores, caso decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o investidor que subscrever ou adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário e deve estar ciente da eventual necessidade de manutenção do seu investimento nos CRI por todo prazo da Emissão. Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o titular dos CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

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

Considerando que a Devedora emitiu as Notas Comerciais em favor da Securitizadora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da presente Oferta, não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado. Referida inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento impactam negativamente na análise criteriosa da qualidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais e poderão gerar um impacto negativo sobre a adimplência das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

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

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

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

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

A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujo patrimônio é administrado separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Com isso, o pagamento dos CRI depende do pagamento pela Devedora dos valores devidos no contexto das Notas Comerciais. Desta forma, qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes valores e/ou pagamentos pela Devedora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Adicionalmente, mesmo que os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora na forma prevista nas Notas Comerciais, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos e/ou transferências, sendo que uma falha ou situação de insolvência da Securitizadora poderá prejudicar a capacidade da Securitizadora de promover o respectivo pagamento aos Titulares de CRI. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado e os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Securitizadora perante os respectivos Titulares de CRI. As regras de convocação, instalação e realização de assembleias gerais, bem como a implantação das definições estabelecidas pelos Titulares de CRI em tal assembleia pode levar tempo e, assim, afetar, negativamente, a capacidade dos Titulares de CRI de receber os valores a eles devidos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Patrimônio Líquido Insuficiente da Securitizadora

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Alterações na legislação tributária aplicável aos CRI

A remuneração gerada por aplicação em CRI por pessoas físicas está atualmente isenta de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Riscos Gerais

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Quórum de deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI

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

Não há, em regra, mecanismos automáticos de saída, tais como venda compulsória, direito de retirada ou liquidez assegurada, para Titulares de CRI dissidentes em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial. Ademais, a convocação,

instalação e realização de Assembleias Especiais poderá ser prejudicada por fatores como pulverização dos CRI, dificuldades de obtenção de quórum e participação dos investidores, ou necessidade de realização de segunda convocação, o que pode resultar em atrasos na tomada de decisões relevantes e/ou na implementação de medidas no interesse da comunhão dos Titulares de CRI, com potencial impacto adverso para os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Partes relacionadas

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Menor

Amortização extraordinária ou resgate antecipado

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

Prestadores de serviços no âmbito da Emissão

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

Riscos Relacionados às Garantias

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

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

A FVB Empreendimentos figura na Operação de Securitização como avalista das Notas Comerciais, sem limitação de valor, e como proprietária de parte dos Imóveis, os quais integram as Garantias que suportam as Obrigações Garantidas e, consequentemente, os CRI. A acumulação dessas funções pela FVB Empreendimentos implica que eventual deterioração de sua situação patrimonial poderá afetar simultaneamente a suficiência do Aval e a integridade das garantias reais constituídas, reduzindo de forma concomitante 2 (duas) das principais camadas de proteção da Operação de Securitização. Nesse contexto, eventual deterioração de sua situação patrimonial e financeira, vencimento antecipado de obrigações financeiras por ela assumidas, constituição de ônus sobre ativos relevantes, insuficiência, depreciação ou perda de eficácia das garantias prestadas, bem como o descumprimento de obrigações previstas nos Documentos da Operação, poderão afetar negativamente a suficiência, validade, exequibilidade e capacidade de realização das Garantias. Caso qualquer desses eventos ocorra, poderá haver impacto adverso sobre a estrutura dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, inclusive com potencial configuração de Evento de Vencimento Antecipado, execução de garantias e reflexos sobre o fluxo esperado da operação e da Remuneração dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Riscos Relacionados à Apólice de Seguro dos Imóveis Objeto da Alienação Fiduciária ("Civitas Mall")

A estrutura de garantias reais da presente Operação de Securitização prevê a contratação e manutenção de apólice de seguro contra sinistros (incêndio, raio, explosão e demais coberturas aplicáveis) incidente sobre as unidades do "Civitas Mall" dadas em alienação fiduciária. Os investidores devem considerar que a eficácia prática dessa proteção securitária está sujeita a riscos operacionais e jurídicos, incluindo: (i) a possibilidade de atrasos ou falhas operacionais na formalização do endosso da referida apólice em favor da Securitizadora; (ii) o risco de cancelamento ou suspensão da apólice por eventual inadimplemento ou falta de pagamento tempestivo dos prêmios de seguro por parte da garantidora proprietária; (iii) o risco de recusa legítima de cobertura por parte da companhia seguradora em caso de sinistro, motivada por descumprimento de obrigações contratuais, agravamento do risco ou prestação de informações inexatas; e (iv) o risco de insuficiência do valor máximo indenizado frente à depreciação real da garantia ou aos custos de reconstrução. Na ocorrência de qualquer desses eventos, e sobrevindo a destruição ou deterioração física dos imóveis fiduciariamente alienados, o Patrimônio Separado sofrerá uma perda material em sua principal garantia real, sem que haja lastro imobiliário ou indenização securitária suficientes para satisfazer o saldo devedor, afetando de forma severa e adversa a capacidade de pagamento e amortização dos CRI

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Riscos decorrentes dos documentos não analisados ou apresentados na Due Diligence

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Riscos relacionados à Devedora

Efeitos Adversos no Funcionamento da Devedora

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Capacidade Creditícia e Operacional da Devedora

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco de inadimplemento financeiro da Devedora em contratos financeiros

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

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

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

Devedora e/ou a FVB Empreendimentos também figuram como obrigadas, resultando em elevação do passivo exigível de curto prazo e potencial configuração dos Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático previstos neste Termo de Securitização, sem que os Titulares de CRI tenham tido qualquer participação ou controle sobre o evento desencadeador.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Contingências Judiciais, Administrativas e Arbitrais

A Devedora e as demais empresas do seu grupo econômico são, ou poderão vir a ser, partes em processos judiciais, administrativos e arbitrais de naturezas diversas, incluindo, mas não se limitando a, ações cíveis, tributárias, trabalhistas, ambientais e relacionadas a direito do consumidor e imobiliário, decorrentes do curso normal de suas atividades corporativas. Não é possível assegurar que os resultados atuais ou futuros de tais litígios serão favoráveis à Devedora ou que as provisões constituídas em seu balanço financeiro serão suficientes para cobrir integralmente eventuais condenações. Decisões definitivas desfavoráveis, celebração de acordos onerosos, bloqueios judiciais de contas, penhoras de bens ou a exigência de apresentação de pesadas garantias financeiras em tais processos poderão impactar negativamente a liquidez, a situação patrimonial e os resultados operacionais da Devedora. Nessas hipóteses, a capacidade da Devedora de honrar tempestivamente as obrigações financeiras assumidas no âmbito das Notas Comerciais poderá ser adversamente afetada, o que comprometerá o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, a remuneração, a amortização e os demais valores devidos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Contingências Trabalhistas e Previdenciárias

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

A Devedora está sujeita a normas ambientais

A Devedora está sujeita à regulamentação ambiental prevista na legislação e à fiscalização de diversas autoridades federais, estaduais e municipais no Brasil. A Devedora não pode garantir que a legislação e regulamentação aplicáveis às suas operações não se tornarão mais severas ou sujeitarão a Devedora a encargos mais onerosos no futuro, inclusive em decorrência de acordos internacionais. A Devedora também não pode garantir que as autoridades ou agências reguladoras competentes não adotarão interpretações mais restritivas ou mais rigorosas sobre essa legislação e regulamentação. Nessas circunstâncias, os investimentos e despesas necessárias para o cumprimento da legislação e regulamentação aplicáveis às operações da Devedora podem aumentar substancialmente, afetando negativamente as condições financeiras da Devedora. Caso a Devedora ou terceiros que venham a ser contratados pela Devedora não observem a legislação e regulamentação ambiental aplicáveis às suas operações, ou ainda, caso ocorram eventuais acidentes que decorram, direta ou indiretamente de suas operações, a Devedora estará sujeita à imposição de sanções administrativas e penais, incluindo penas de detenção ou reclusão de pessoas físicas responsáveis, à obrigação pecuniária de reparar os danos ambientais causados, à suspensão parcial ou total das atividades, à perda ou restrição de incentivos fiscais e programas de parcelamento e ao cancelamento, à suspensão de linhas de financiamento de estabelecimentos oficiais de crédito, à obrigação de realizar investimentos adicionais para a produção da Devedora ou destruição total ou parcial de determinado lote. Ainda, referidas penalidades são aplicadas independentemente da obrigação de reparar a degradação causada ao meio ambiente. Na esfera civil, por exemplo, os danos ambientais implicam responsabilidade solidária e objetiva, direta e indireta. Isto significa que a obrigação de reparar a degradação causada pode afetar a todos os envolvidos, direta ou indiretamente, independentemente da comprovação de culpa. Como consequência, quando a Devedora contrata terceiros para proceder qualquer intervenção nas suas operações, como a disposição final de resíduos, a Devedora não está isenta de responsabilidade por eventuais danos ambientais causados por estes terceiros contratados. A Devedora pode ser considerada responsável por todas e quaisquer consequências provenientes da exposição de pessoas a substâncias nocivas ou outros danos ambientais. Os custos para cumprir com a legislação atual e futura relacionada à proteção do meio ambiente, saúde e segurança, e as contingências provenientes de danos ambientais e terceiros afetados poderão ter um efeito adverso sobre os negócios da Devedora, seus resultados operacionais e sua situação financeira, o que poderá afetar a sua capacidade de pagar os Créditos Imobiliários e, por consequência, os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos

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

Historicamente, o Brasil vem experimentando altos índices de inflação. A inflação, juntamente com medidas governamentais recentes destinadas a combatê-la, combinada com a especulação pública sobre possíveis medidas futuras, tiveram efeitos negativos significativos sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Como consequência, as taxas de juros têm flutuado de maneira significativa. Futuras medidas do Governo Federal, inclusive redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Devedora, a Securitizadora e, sobre os devedores dos financiamentos imobiliários ou de agronegócios, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, condição financeira e resultados da Securitizadora e dos devedores dos financiamentos de agronegócios. Essas

medidas também poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a Devedora e a Securitizadora, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, condição financeira e resultados da Devedora e da Securitizadora, o que poderia afetar a capacidade de pagamento das Notas Comerciais e/ou dos CRI, conforme o caso, ocasionando perdas aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Política Monetária Brasileira

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Instabilidade Cambial

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Efeitos dos mercados internacionais

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive economias desenvolvidas e emergentes. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras. Crises em outros países de economia emergente ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os CRI, o que poderia prejudicar seu preço de mercado. Ademais, acontecimentos negativos no mercado financeiro e de capitais brasileiro, eventuais notícias ou indícios de corrupção em companhias abertas e em outros emissores de títulos e valores mobiliários e a não aplicação rigorosa das normas de proteção dos investidores ou a falta de transparência das informações ou, ainda, eventuais situações de crise na economia brasileira e em outras economias poderão influenciar o mercado de capitais brasileiro e impactar negativamente os títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil, incluindo os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Redução de Investimentos Estrangeiros no Brasil.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

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

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Intervenção do Governo Brasileiro na Economia

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

5. CRONOGRAMA DE ETAPAS DA OFERTA

5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo:

a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer anúncios relacionados à Oferta; e b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação, (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso, (iii) distribuição junto ao público investidor em geral, (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia, (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso, e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral.

A Oferta seguirá o cronograma tentativo abaixo:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista[1]
1	**Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM**	**04/05/2026**
2	**Concessão do registro automático da Oferta pela CVM** **Disponibilização deste Prospecto** **Divulgação do Anúncio de Início da Oferta dos CRI[2]**	**04/05/2026**
3	**Início do Período de Distribuição dos CRI**	**11/05/2026**
4	**Data Estimada da Primeira Liquidação dos CRI**	**11/05/2026**
5	**Divulgação do Prospecto Definitivo e da Lâmina da Oferta Alterados**	**01/06/2026**
6	**Abertura do Período de Desistência**	**01/06/2026**
7	**Encerramento do Período de Desistência**	**08/06/2026**
8	**Data Máxima para a Divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta dos CRI[3]**	**03/11/2026**

[1] Todas as datas previstas são meramente estimativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Emissora. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser interpretada como modificação da Oferta, segundo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias de suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma acima poderá ser alterado.

[2] O Anúncio de Início, bem como quaisquer outros anúncios referentes à Oferta, serão divulgados nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, da CVM e da B3.

[3] O Anúncio de Encerramento será disponibilizado no *website* da Emissora, da CVM e da B3, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 22 da Resolução CVM 160, na hipótese em que se verifique, enquanto a Oferta estiver em distribuição, qualquer imprecisão ou mudança relevante nas informações contidas neste Prospecto, notadamente decorrentes de deficiência informacional ou de qualquer fato novo ou anterior não considerado neste Prospecto, de que se tome conhecimento e que seja relevante para a decisão de investimento, a Emissora suspenderá a Oferta imediatamente até que se proceda: **(i)** à devida divulgação ao público da modificação da Oferta; **(ii)** à complementação deste Prospecto ou publicação de suplementos; **(iii)** à atualização da Lâmina da Oferta; e **(iv)** à atualização dos demais documentos da Oferta, conforme aplicável.

Na hipótese de suspensão, cancelamento, modificação ou revogação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado. Para mais informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e a respeito de prazo, termos, condições e forma para devolução e reembolso de valores dados em contrapartida dos CRI, leia a Seção **7** "*RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA*" deste Prospecto.

Quaisquer comunicados ao mercado relativos a atos e eventos relacionados à Oferta serão publicados e divulgados nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, da CVM e da B3.

Procedimentos:

Manifestações de aceitação dos Investidores interessados e de revogação da aceitação

As ordens de investimento realizadas pelos Investidores poderão ser revogadas nos casos descritos na Seção 7, subitem 7.3 deste Prospecto.

Subscrição, integralização e entrega dos CRI

Iniciada a distribuição dos CRI, os Investidores que aceitarem a Oferta deverão formalizar o boletim de subscrição indicando a Série dos CRI subscritos. A integralização dos CRI poderá ser realizada à vista ou a prazo, em moeda corrente nacional, via B3 na Conta Liquidante B3 ou mediante crédito na Conta Centralizadora, conforme estabelecido no respectivo boletim de subscrição, nas respectivas datas de

integralização, pelo preço de integralização dos CRI. Na hipótese de integralização a prazo, uma vez cumpridas as respectivas condições precedentes definidas nos documentos da Operação de Securitização ("**Condições Precedentes**"), a Emissora realizará a chamada de capital junto aos Titulares de CRI para que realizem a integralização dos CRI da respectiva Série em até 90 (noventa) dias. Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio, sendo certo que o preço de integralização deverá ser aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI subscritos e integralizados em cada data de integralização da respectiva Série, podendo variar entre datas de integralização distintas em razão da variação do Valor Nominal Unitário acumulado até cada data.

Os recursos oriundos das integralizações dos CRI serão liberados pela Emissora à Devedora em 2 (duas) etapas de igual valor, cada qual correspondente a 50% (cinquenta por cento) do Valor Total da Emissão:

(i) a primeira etapa, na Primeira Data de Integralização dos CRI, condicionada ao cumprimento integral das Condições Precedentes previstas no item 4.1 do Termo de Securitização, especialmente a comprovação do protocolo para registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis perante os competentes Cartórios de Registro de Imóveis e do Aval e da Dívida Solidária perante os competentes cartórios de registro de títulos e documentos; e

(ii) a segunda etapa, condicionada ao cumprimento integral das condições precedentes para as demais integralizações, conforme previstas no item 4.2 do Termo de Securitização ("**Condições Precedentes para as Demais Integralizações**"), especialmente a comprovação do efetivo registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis perante os competentes Cartórios de Registro de Imóveis, com a respectiva averbação nas matrículas dos imóveis, e a comprovação do efetivo registro do Aval e da Dívida Solidária perante os competentes cartórios de registro de títulos e documentos, nos termos previstos no Termo de Securitização.

Os CRI da presente Oferta permanecerão em distribuição por, pelo menos, 3 (três) Dias Úteis, exceto se todos os CRI objeto da Oferta tiverem sido distribuídos. A subscrição ou aquisição dos CRI deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início. Observado o Montante Mínimo da Oferta, caso os CRI da respectiva Série não sejam totalmente subscritos dentro do Período de Distribuição, estes deverão ser cancelados pela Emissora.

Distribuição junto ao público investidor em geral

A Oferta é destinada exclusivamente a Investidores Qualificados e os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados após o encerramento da Oferta. Uma vez que os requisitos previstos na Resolução CVM 60 não estão sendo observados, , **OS CRI NÃO PODEM SER NEGOCIADOS ENTRE O PÚBLICO GERAL**.

Devolução e reembolso aos Investidores, se for o caso

Para mais informações sobre a aplicação do reembolso aos Investidores, consultar Seção 7 deste Prospecto, em especial o subitem 7.3.

6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2

6.1. Capital social atual (incluindo identificação e as respectivas participações acionárias dos acionistas que detenham mais de 5% (cinco por cento) do capital social, por participação total e por espécie e classe)

Não é aplicável, uma vez que a Emissora é registrada na categoria S1, nos termos do artigo 3º, I, da Resolução CVM 60.

6.2. Situação patrimonial da securitizadora (endividamento de curto prazo, longo prazo e patrimônio líquido) e os impactos da captação de recursos da oferta na situação patrimonial e nos resultados da securitizadora, caso a emissão não conte com instituição do regime fiduciário

Não aplicável, tendo em vista que que a Emissora é uma companhia securitizadora registrada perante a CVM na categoria S1 e foi constituído, no âmbito da presente Emissão, regime fiduciário sobre os CRI, nos termos do Termo de Securitização e conforme descrito neste Prospecto.

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários

A Oferta é destinada exclusivamente a Investidores Qualificados e os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados após o encerramento da Oferta. Uma vez que os requisitos previstos na Resolução CVM 60 não estão sendo observados, **OS CRI NÃO PODEM SER NEGOCIADOS ENTRE O PÚBLICO GERAL**.

7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado

O investimento nos CRI não é adequado aos investidores que: **(i)** necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; **(ii)** não estejam dispostos a correr riscos de crédito privado ou relacionados à Devedora, aos avalistas e demais garantidores da Operação de Securitização e/ou ao setor imobiliário; e/ou **(iii)** não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação ou que não tenham acesso à consultoria especializada. Portanto, os investidores devem ler cuidadosamente a seção "***4. FATORES DE RISCO***" deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nos CRI, antes da tomada de decisão de investimento. O investimento é considerado inadequado, ainda, para o público investidor em geral, considerando que o registro da Oferta na CVM ocorrerá sob o rito automático, nos termos do artigo 27 da Resolução CVM 160.

7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 71 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor

Nos termos do artigo 67, § 2º, da Resolução CVM 160, a modificação da Oferta não depende de aprovação prévia da Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM.

A Emissora poderá modificar a Oferta a qualquer tempo antes de seu encerramento. É sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores ou para renúncia a condição da Oferta estabelecida pela própria Emissora, sem necessidade de requerimento junto à CVM, sem prejuízo do disposto no artigo 67, § 9º, e no artigo 69, § 2º, ambos da Resolução CVM 160. Nos termos do artigo 67, § 7º, da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, a CVM poderá, por iniciativa própria ou a requerimento da Emissora, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias.

A modificação da Oferta deverá ser divulgada imediatamente por meios ao menos equivalentes aos utilizados para a divulgação original da Oferta. A Emissora deverá se certificar de que os potenciais Investidores estejam cientes, no momento do recebimento da ordem de investimento, de que a Oferta foi alterada e das novas condições aplicáveis.

Nos termos do artigo 69, § 1º, da Resolução CVM 160, ocorrendo modificação da Oferta, os Investidores que já tenham aderido à Oferta deverão ser imediatamente comunicados a respeito das alterações efetuadas, diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outro meio de comunicação passível de comprovação, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) dias úteis contados do recebimento da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão. O silêncio do Investidor dentro desse prazo será interpretado como manutenção da aceitação nas novas condições da Oferta. Os Investidores que revogarem sua aceitação têm direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida aos CRI, na forma e condições dos documentos da Operação de Securitização.

As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Emissora. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser interpretada como modificação da Oferta, nos termos desta Seção.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a Oferta se: **(i)** estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da Oferta; **(ii)** tiver sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro. A CVM deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamentação consideradas sanáveis. O prazo de suspensão não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade deverá ser sanada. Findo esse prazo sem que os vícios tenham sido corrigidos, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro.

Nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, a Emissora deverá divulgar imediatamente, por meios ao menos equivalentes aos utilizados para a divulgação da Oferta, comunicado ao mercado informando sobre a suspensão ou o cancelamento, bem como comunicar tais eventos diretamente aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outro meio passível de comprovação, para que, na hipótese de suspensão, informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) dias úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir da Oferta.

Em caso de: **(i)** cancelamento ou revogação da Oferta; ou **(ii)** revogação da aceitação pelo Investidor na hipótese de suspensão da Oferta — e, em ambos os casos, se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização dos CRI —, referido valor será restituído integralmente, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos tributos e encargos eventualmente incidentes, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data do cancelamento da Oferta ou da respectiva revogação, conforme o caso.

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

A Oferta é irrevogável, exceto na hipótese de decretação de falência ou extinção da Emissora ou da Devedora, e não está sujeita a quaisquer condições legítimas que dependam exclusivamente da Emissora ou de pessoas a ela vinculadas, nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160.

A realização da Oferta e a integralização dos CRI estão condicionadas ao cumprimento das Condições Precedentes estabelecidas no Termo de Securitização e no Termo de Emissão de Notas Comerciais, conforme descritas no item 6.12 do Termo de Emissão e 4.1 do Termo de Securitização. Na hipótese de não cumprimento das Condições Precedentes em até 90 (noventa) dias contados da Data de Emissão, a Emissora estará automaticamente liberada da obrigação de integralização das Notas Comerciais, tornando-se sem efeito o Termo de Emissão de Notas Comerciais e os demais documentos da Operação de Securitização, retornando as Partes ao *status quo ante*, sem que caiba a qualquer das Partes indenização ou reembolso.

Enquanto os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3, a titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato emitido em nome de cada titular pela B3 ou pelo extrato emitido pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3.

Sem prejuízo dos Juros Remuneratórios, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais ou do Termo de Securitização, os débitos em atraso ficarão sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, a: **(i)** multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido; e **(ii)** juros de mora calculados pro rata temporis desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido.

8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores

A Oferta é destinada exclusivamente a Investidores Qualificados, assim entendidos aqueles que atendam aos requisitos previstos no artigo 12 da Resolução CVM 30.

Não serão admitidos na Oferta investidores que não se enquadrem na categoria de Investidores Qualificados, conforme definida pela Resolução CVM 30.

8.3. Autorizações societárias necessárias à emissão ou distribuição dos certificados, identificando os órgãos deliberativos responsáveis e as respectivas reuniões em que foi aprovada a operação

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

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

A prestação do Aval e Dívida Solidária e da Alienação Fiduciária de Imóveis no âmbito das Notas Comerciais, pela FVB Empreendimentos, bem como a assinatura dos documentos da Operação de Securitização dos quais é parte, foi aprovada com base nas deliberações tomadas na Reunião de Sócias da FVB Empreendimentos realizada em 07 de abril de 2026, cuja ata será arquivada na JUCESP.

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

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

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

As atas de aprovação societárias acima mencionadas serão devidamente arquivadas nas JUCESP, sendo que cópias eletrônicas contendo a chancela digital da JUCESP deverão ser encaminhadas à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados do respectivo arquivamento.

8.4. Regime de distribuição

A distribuição dos CRI será realizada pela própria Emissora, na qualidade de distribuidora, sob regime de melhores esforços de colocação, nos termos do artigo 43 da Resolução CVM 60.

Não haverá lote adicional ou suplementar de CRI.

OS INVESTIDORES DEVEM ESTAR CIENTES DE QUE A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS (CONFORME ABAIXO DEFINIDAS) PODERÁ REDUZIR A LIQUIDEZ DOS CRI NO MERCADO SECUNDÁRIO.

Para fins da Oferta, "Pessoas Vinculadas" significa, nos termos da Resolução CVM nº 173, de 29 de novembro de 2022, que alterou a Resolução CVM nº 160 e da Resolução CVM 60, conforme alterada, os controladores pessoa física ou jurídica, diretos ou indiretos, ou administradores da Securitizadora, Participantes Especiais, Devedora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente e, quando atuando na emissão ou distribuição, as demais pessoas consideradas vinculadas na regulamentação da CVM que dispõe sobre normas e procedimentos a serem observados nas operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados.

É admitida a distribuição parcial dos CRI, na forma prevista nos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, e o encerramento da distribuição dos CRI caso sejam subscritos e integralizados CRI no Montante Mínimo.

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

Caso não tenha sido alcançado o Montante Mínimo até o final do Prazo de Colocação, os CRI serão cancelados pela Securitizadora, que deverá devolver aos Investidores Qualificados os valores integralizados com recursos livres integrantes da Conta Centralizadora, e/ou disponibilizados pela Devedora. Nesta hipótese, a Devedora deverá tomar as devidas providências para retornar a Operação ao status quo ante, inclusive por meio da celebração de aditamentos/distratos aos Documentos da Operação, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da ocorrência do cancelamento dos CRI e respectiva devolução dos valores integralizados aos Investidores Qualificados, em observância aos procedimentos estipulados pela B3.

8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa

Não haverá coleta de intenções de investimento (*bookbuilding*) no âmbito da presente Oferta.

As taxas de remuneração dos CRI foram definidas previamente entre a Emissora e a Devedora, conforme estabelecido no Termo de Securitização e no Termo de Emissão de Notas Comerciais, correspondendo a 100% da Taxa DI acrescida de sobretaxa de 2,00% (dois por cento) ao ano para os CRI da 1ª Série e de 2,001% (dois inteiros e um milésimo por cento) ao ano para os CRI da 2ª Série.

8.6. Formador de mercado

Não será contratado formador de mercado para os CRI objeto da presente Oferta.

8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver

Não haverá constituição de fundo de liquidez ou de estabilização de preços dos CRI no âmbito da presente Oferta.

8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

Os CRI serão distribuídos exclusivamente a Investidores Qualificados, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30.

Não há valor mínimo de investimento estabelecido além do Valor Nominal Unitário dos CRI de R$ 1.000,00 (mil reais) por CRI, correspondente à aquisição de, no mínimo, 1 (um) CRI por Investidor.

9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

9.1. Possibilidade de os direitos creditórios cedidos serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamentos aos titulares dos valores mobiliários ofertados

Não será admitido o acréscimo, a remoção ou a substituição dos Créditos Imobiliários representados pelas CCIs, oriundos da emissão das Notas Comerciais, que compõem o lastro dos CRI.

9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes

Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, nem haverá coobrigação por parte da Emissora.

Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio que não componha o Patrimônio Separado não será utilizado para satisfazer as Obrigações Garantidas.

Os Créditos Imobiliários e o cumprimento das Obrigações Garantidas, por sua vez, contarão com as seguintes Garantias:

(i) **Alienação Fiduciária de Imóveis:** alienação fiduciária dos terrenos de matrículas nº 220.013 e 216.506, ambas do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, de titularidade da Lar Brasil e da Lar Noruega, respectivamente, e dos imóveis de matrículas nº 176.497, 176.498, 176.499, 176.500, 176.501, 176.502 e 176.503, todas do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, de titularidade da FVB Empreendimentos, com a interveniência da Devedora em cada instrumento;

(ii) **Aval e Dívida Solidária:** prestado de forma irrevogável e irretratável: **(a)** por Adilson Perdiza Villas Boas, Márcio Perdiza Villas Boas e Perplan, limitado, em qualquer hipótese, às Obrigações Garantidas das Notas Comerciais da 1ª Série; e **(b)** por Fabio Villas Boas e FVB Empreendimentos, sem qualquer limitação de valor, em garantia das Notas Comerciais da 1ª Série e das Notas Comerciais da 2ª Série e, portanto, dos CRI;

(iii) **Fundo de Reservas:** parcela de recursos retida pela Emissora na Conta Centralizadora, devendo ser mantido, em cada Data de Verificação, montante não inferior a 3% (três por cento) do saldo devedor dos CRI; e

(iv) **Fundo de Despesas:** fundo constituído pela Devedora para pagamento das despesas de manutenção dos CRI e em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, devendo ser mantido em valor não inferior ao valor inicial de R$ 27.500,00 (vinte e sete mil e quinhentos reais).

Para mais informações sobre as Garantias, vide a Seção 2, item 2.6, deste Prospecto e o Capítulo VI do Termo de Securitização.

9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os titulares dos valores mobiliários ofertados

Na Data de Emissão, não há instrumentos derivativos estruturados pela Emissora, ou em favor da Emissora, que possam alterar os fluxos de pagamentos previstos para os Titulares dos CRI.

Nos termos do Termo de Securitização, não será utilizado qualquer instrumento derivativo, seja para alterar o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários, seja para fins de proteção do seu valor.

9.4. Política de investimento, discriminando inclusive os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos

A integralidade dos recursos retidos na Conta Centralizadora poderá ser aplicada pela Emissora nos Investimentos Permitidos (conforme abaixo definido), sem necessidade de autorização prévia da Devedora, observada a segregação de recursos do Patrimônio Separado, inclusive no que tange às Séries dos CRI, quando aplicável. Os recursos retidos na Conta Centralizadora somente poderão ser aplicados em Investimentos Permitidos que tenham valores, prazos ou datas de resgate compatíveis com o pagamento das obrigações e as transferências previstas nos documentos da Operação de Securitização.

Os investimentos permitidos, conforme definidos no Termo de Securitização e no Termo de Emissão de Notas Comerciais, compreendem qualquer das seguintes aplicações financeiras: **(i)** títulos de emissão do Tesouro Nacional; **(ii)** certificados e recibos de depósito bancário de emissão das seguintes instituições financeiras: Banco Bradesco S.A., Banco do Brasil S.A., Itaú Unibanco S.A., Banco Santander (Brasil) S.A. ou Caixa Econômica Federal, em ambos os casos com liquidez diária; **(iii)** fundos de investimento de renda fixa referenciados-DI, com liquidez diária; **(iv)** fundos de investimento de renda fixa simples com liquidez diária; e **(v)** operações compromissadas, com liquidez diária, realizadas junto a qualquer instituição financeira que tenha a classificação de risco no mínimo equivalente a AA+ em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou A3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País ("**Investimentos Permitidos**").

Todos os rendimentos, remunerações, ganhos e quaisquer valores auferidos em decorrência dos Investimentos Permitidos realizados com recursos do Fundo de Reservas, do Fundo de Despesas e/ou de valores mantidos na Conta Centralizadora serão incorporados ao respectivo fundo ou à Conta Centralizadora, conforme aplicável, e farão parte do Patrimônio Separado.

A alteração dos Investimentos Permitidos depende de deliberação dos Titulares dos CRI em Assembleia Especial, nos termos do Capítulo XIII do Termo de Securitização.

A EMISSORA NÃO TERÁ QUALQUER RESPONSABILIDADE COM RELAÇÃO A QUAISQUER EVENTUAIS PREJUÍZOS, REIVINDICAÇÕES, DEMANDAS, DANOS, TRIBUTOS OU DESPESAS RESULTANTES DAS APLICAÇÕES NOS INVESTIMENTOS PERMITIDOS, INCLUSIVE QUALQUER RESPONSABILIDADE POR DEMORAS (NÃO RESULTANTE DE TRANSGRESSÃO DELIBERADA) NOS INVESTIMENTOS, REINVESTIMENTO, DESPESAS, TAXAS, IMPOSTOS, TRIBUTOS OU LIQUIDAÇÃO DOS REFERIDOS INVESTIMENTOS, OU QUAISQUER LUCROS CESSANTES INERENTES A ESSAS DEMORAS. A ISENÇÃO DE RESPONSABILIDADE ACIMA NÃO SERÁ APLICADA CASO SEJA CONSTATADA MÁ FÉ, DOLO OU CULPA DA EMISSORA NO ATO DO INVESTIMENTO EM TÍTULO SEM LIQUIDEZ DIÁRIA.

10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS

10.1. Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios

Os CRI serão lastreados nos Créditos Imobiliários devidos pela Devedora por força das Notas Comerciais, representados pelas CCIs emitidas pela Emissora nos termos da Escritura de Emissão de CCI, segregados do restante do patrimônio da Emissora mediante instituição do regime fiduciário. A Devedora captará recursos por meio da emissão das Notas Comerciais, cujas características relevantes são descritas abaixo.

Na Data de Emissão, o valor total dos Créditos Imobiliários corresponde a R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), observado que esse montante poderá ser reduzido em razão da Distribuição Parcial dos CRI, desde que respeitado o Montante Mínimo da Oferta.

Até a quitação integral dos CRI, a Emissora obriga-se a manter os Créditos Imobiliários, representados pelas CCIs, vinculados aos CRI e agrupados no Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, nos termos do Termo de Securitização.

Número de Direitos Creditórios Cedidos e Valor Total	Os Créditos Imobiliários decorrem de 35.000 (trinta e cinco mil) Notas Comerciais emitidas pela Devedora, sendo 9.000 (nove mil) Notas Comerciais da 1ª Série e 26.000 (vinte e seis mil) Notas Comerciais da 2ª Série, todas com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão, perfazendo o valor total de R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), sendo R$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais) referentes às Notas Comerciais da 1ª Série e R$ 26.000.000,00 (vinte e seis milhões de reais) referentes às Notas Comerciais da 2ª Série, sendo tais Créditos Imobiliários representados pelas CCIs emitidas pela Emissora nos termos da Escritura de Emissão de CCI.
Taxas de Juros ou de Retornos Incidentes sobre os Direitos Creditórios Cedidos	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais (ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso) será acrescido de juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de sobretaxa (*spread*) equivalente a: • 2,00% (dois por cento) ao ano para as Notas Comerciais da 1ª Série; e • 2,001% (dois inteiros e um milésimo por cento) ao ano para as Notas Comerciais da 2ª Série, ambos com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais e calculada *pro rata temporis* por dias úteis decorridos desde a primeira data de integralização ou desde a data de pagamento da remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento, de acordo com a fórmula prevista no Termo de Emissão de Notas Comerciais.
Prazos de Vencimento dos Créditos	As Notas Comerciais 1ª Série terão prazo de vencimento de 1.443 (mil quatrocentos e quarenta e três) dias, vencendo, portanto, no dia 20 de março de 2030, enquanto Notas Comerciais 2ª Série terão prazo de vencimento de 1.476 (mil quatrocentos e setenta e seis) dias corridos, vencendo, portanto, em 22 de abril de 2030, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, resgate antecipado facultativo ou amortização extraordinária das Notas Comerciais, conforme termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais.
Períodos de Amortização	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais de cada Série será amortizado mensalmente, após período de carência de 12 (doze) meses contados da Data de Emissão, de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo III do Termo de Emissão de Notas Comerciais, sem prejuízo das hipóteses de amortização extraordinária e resgate antecipado facultativo previstas nos itens 6.1 e 6.2 do Termo de Emissão de Notas Comerciais.
Finalidade dos Créditos	Os recursos decorrentes da emissão das Notas Comerciais serão utilizados diretamente pela Devedora ou por suas controladas integralmente para despesas de natureza imobiliária relacionadas ao desenvolvimento, construção e/ou demais gastos elegíveis do Empreendimento Lar Inglaterra localizado no Município de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, conforme cronograma e orçamento de obra identificados no Anexo III do Termo de Emissão de Notas Comerciais, destinando-se os recursos da Emissão ao financiamento parcial do saldo remanescente do referido empreendimento, observado o disposto nos documentos da Operação de Securitização.

Descrição das Garantias Eventualmente Previstas para o Conjunto de Ativos	O fiel, integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas é assegurado pelas seguintes Garantias: **(i) <u>Alienação Fiduciária de Imóveis</u>:** alienação fiduciária dos terrenos de matrículas nº 220.013 e 216.506, ambas do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, de titularidade da Lar Brasil e da Lar Noruega, respectivamente, e dos imóveis de matrículas nº 176.497, 176.498, 176.499, 176.500, 176.501, 176.502 e 176.503, todas do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, de titularidade da FVB Empreendimentos, com a interveniência da Devedora em cada instrumento; **(ii) <u>Aval e Dívida Solidária</u>:** prestado de forma irrevogável e irretratável: **(a)** por Adilson Perdiza Villas Boas, Márcio Perdiza Villas Boas e Perplan, limitado, em qualquer hipótese, às Obrigações Garantidas das Notas Comerciais da 1ª Série; e **(b)** por Fabio Villas Boas e FVB Empreendimentos, sem qualquer limitação de valor, em garantia das Notas Comerciais da 1ª Série e das Notas Comerciais da 2ª Série e, portanto, dos CRI; **(iii) <u>Fundo de Reservas</u>:** parcela de recursos retida pela Emissora na Conta Centralizadora, devendo ser mantido, em cada Data de Verificação, montante não inferior a 3% (três por cento) do saldo devedor dos CRI; e **(iv) <u>Fundo de Despesas</u>:** fundo constituído pela Devedora para pagamento das despesas de manutenção dos CRI e em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, devendo ser mantido em valor não inferior ao valor inicial de R$ 27.500,00 (vinte e sete mil e quinhentos reais). Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, diretamente sobre os CRI, nem haverá coobrigação por parte da Emissora.

10.2. Descrição da forma de cessão dos direitos creditórios à securitizadora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão

A Devedora emitiu as Notas Comerciais, as quais foram subscritas pela Emissora por meio da assinatura do Termo de Emissão de Notas Comerciais, tornando-se a Emissora titular dos créditos imobiliários delas decorrentes e, com base nos créditos imobiliários assim adquiridos, a Emissora emitiu as CCIs.

A Emissora, na qualidade de emissora e titular dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCIs, vinculou-os em caráter irrevogável e irretratável, sem qualquer coobrigação da Emissora, aos CRI de sua 72ª (septuagésima segunda) emissão, em 2 (duas) séries, em conformidade com o Termo de Securitização.

Não há cessão de créditos entre a Devedora e a Emissora. A aquisição dos Créditos Imobiliários pela Emissora decorre da subscrição das Notas Comerciais diretamente pela Emissora, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais. As CCIs foram emitidas pela própria Emissora para fins de representação escritural dos Créditos Imobiliários e registro na B3, nos termos do art. 18, § 4º, da Lei nº 10.931/2004, não configurando cessão ou transferência de créditos a terceiros.

10.3. Indicação dos níveis de concentração dos direitos creditórios, por devedor, em relação ao valor total dos créditos que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados

Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora, na qualidade de emitente das Notas Comerciais.

Os CRI apresentam, portanto, nível de concentração de 100% (cem por cento) em devedor único, qual seja, a **BRIO INCORPORADORA LTDA.**, conforme indicado na capa deste Prospecto.

10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito

Não aplicável, tendo em vista que os Créditos Imobiliários decorrem das Notas Comerciais emitidas pela própria Devedora em favor da Emissora, não havendo originador ou cedente de créditos de terceiros no âmbito desta operação.

10.5. Procedimentos de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento

O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer conforme o cronograma de pagamentos previsto no Termo de Emissão de Notas Comerciais, nas datas de amortização programada, de amortização extraordinária das Notas Comerciais ou nas datas de resgate antecipado facultativo das Notas Comerciais, conforme o caso.

Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 17**") e do Capítulo XII do Termo de Securitização, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI deverá adotar toda e qualquer medida prevista em lei e no Termo de Securitização para proteger os direitos e defender os interesses dos Titulares dos CRI, inclusive, caso a Emissora não o faça, realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir o pagamento das Notas Comerciais e dos CRI. A excussão das Garantias constituídas no âmbito das Notas Comerciais caberá à Emissora, na qualidade de credora fiduciária, nos termos dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis e do Aval e Dívida Solidária.

Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, integrante do Patrimônio Separado, permanecendo segregados dos demais recursos da Emissora. Eventuais despesas relacionadas à cobrança judicial e administrativa dos Créditos Imobiliários inadimplentes deverão ser arcadas pelo Fundo de Despesas e/ou pela Devedora.

10.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que comporão o patrimônio da securitizadora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo

A Devedora emitiu as Notas Comerciais em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da presente Oferta.

Nesse sentido, não existem, na data deste Prospecto, informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamentos dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta.

Adicionalmente, no período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, a Securitizadora pôde verificar que, aproximadamente, 50% (cinquenta por cento) das Debêntures Securitizadas de sua emissão, 1%% (um por cento) dos CRI de sua emissão, e aproximadamente 29% (vinte e nove por cento) dos CRA de sua emissão, com lastro de emissão de outras empresas (lastro corporativo), foram objeto de resgate antecipado e/ou outra forma de pré-pagamento.

Não obstante tenham envidado esforços razoáveis, incluindo consulta a birô de crédito em 26 de março de 2026, a Securitizadora declara, não ter conhecimento de informações estatísticas adicionais àquelas indicadas nos parágrafos acima, sobre inadimplemento, perdas e pré-pagamento de créditos imobiliários da mesma natureza que os Créditos oriundos das Notas Comerciais, adquiridos pela Securitizadora para servir de lastro à presente Emissão, ou seja, todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora, e não haver obtido informações adicionais àquelas indicadas nos parágrafos acima, consistentes e em formatos e datas bases passíveis de comparação relativas à emissões de certificados de recebíveis imobiliários que acreditam ter características e carteiras semelhantes às da presente Emissão, que lhes permita apurar informações com maiores detalhes.

10.7. Se as informações requeridas no item 10.6 supra não forem de conhecimento da securitizadora ou do coordenador líder da oferta, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. Ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a securitizadora e o coordenador líder tenham a respeito, ainda que parciais

Não obstante tenha envidado esforços razoáveis, a Emissora declara, nos termos do item 10.7 do Anexo E da Resolução CVM 160, não ter conhecimento de informações adicionais àquelas indicadas no item 10.6 acima sobre inadimplemento, perdas e pré-pagamento de créditos imobiliários da mesma natureza dos Créditos Imobiliários representados pelas CCIs e decorrentes da emissão das Notas Comerciais adquiridos pela Emissora para servir de lastro à presente Emissão, e não haver obtido informações adicionais consistentes e em formatos e datas-bases passíveis de comparação relativas a emissões de certificados de recebíveis imobiliários que apresentem características e carteiras semelhantes às da presente Emissão, que lhe permitam apurar informações com maiores detalhes.

10.8. Informação sobre situações de pré-pagamento dos direitos creditórios, com indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados

Haverá possibilidade de pré-pagamento dos Créditos Imobiliários, e consequentemente dos CRI, nas seguintes hipóteses previstas no Termo de Emissão de Notas Comerciais e no Termo de Securitização:

(i) Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais: a Devedora poderá, após decorrido o Período de Lock-up de 12 (doze) meses contados da Data de Emissão e mediante aviso prévio de 90 (noventa) dias, resgatar antecipadamente a totalidade das Notas Comerciais de ambas as Séries, hipótese em que a Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI de ambas as Séries, simultaneamente; e

(ii) Vencimento Antecipado das Notas Comerciais: na ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado Automático ou Não-Automático, conforme previstos no Capítulo VIII do Termo de Securitização e no Capítulo 7 do Termo de Emissão de Notas Comerciais.

O pré-pagamento dos Créditos Imobiliários poderá afetar adversamente a rentabilidade esperada pelos Titulares dos CRI, uma vez que os recursos recebidos antecipadamente poderão ser reinvestidos pelos Investidores a taxas inferiores àquelas originalmente pactuadas. O pré-pagamento poderá ainda ocorrer em condições de mercado nas quais haja redução das taxas de juros, o que pode reduzir a rentabilidade efetiva do investimento nos CRI em relação à rentabilidade original esperada.

10.9. Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos

A EMISSORA COMUNICARÁ AOS TITULARES DOS CRI, AO AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI, AO ESCRITURADOR E À B3 SOBRE O RESGATE ANTECIPADO COMPULSÓRIO DOS CRI MEDIANTE PUBLICAÇÃO DE COMUNICADO NO WEBSITE DA EMISSORA E POR MEIO DO SISTEMA DE ENVIO DE INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E EVENTUAIS DA CVM. O PAGAMENTO DO RESGATE ANTECIPADO COMPULSÓRIO DOS CRI DEVERÁ SER REALIZADO POR MEIO DOS PROCEDIMENTOS ADOTADOS PELA B3 PARA OS ATIVOS CUSTODIADOS ELETRONICAMENTE NA B3.

Amortização Extraordinária e Resgate Antecipado Facultativos

A Devedora poderá, após decorrido o Período de Lock-up de 12 (doze) meses contados da Data de Emissão e mediante aviso prévio de 90 (noventa) dias, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais de ambas as Séries, simultaneamente, hipótese em que a Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI ou a amortização extraordinária de até 98% (noventa e oito por cento) das Notas Comerciais de ambas as Séries, desde que aprovada pelos Titulares de CRI em Assembleia Especial, hipótese em que a Emissora deverá realizar a correspondente Amortização Extraordinária dos CRI.

Para mais informações, vide Seção 2, item 2.6, deste Prospecto.

Eventos de Vencimento Antecipado Automático

Nos termos do item 8.2 do Termo de Securitização, a Emissora deverá efetuar o resgate antecipado compulsório da totalidade dos CRI, de forma unilateral, independentemente de aviso, notificação ou consulta aos Titulares de CRI, na ocorrência de qualquer dos seguintes eventos:

i. com relação à Devedora, pedido de falência, apresentação de requerimento de recuperação judicial ou propositura de plano de recuperação extrajudicial, dissolução, liquidação ou procedimento equivalente, formulado pela Devedora, ou pedido de falência da Devedora formulado por terceiros, salvo se este for efetuado por erro ou má-fé, desde que validamente comprovado o erro ou má-fé dentro do prazo legal de contestação do referido requerimento e seja obtido efeitos suspensivos;

ii. em relação à FVB Empreendimentos, à Perplan, ao Fabio, ao Márcio e ao Adilson (em conjunto, os "**Avalistas**") e à Lar Brasil e à Lar Noruega (estas últimas, em conjunto, as "**SPEs Garantidoras**"), pedido de evento análogo à falência, apresentação de requerimento de recuperação judicial ou propositura de plano de recuperação extrajudicial, dissolução, liquidação ou procedimento equivalente, formulados pelo(s) Avalista(s) e/ou pelas SPEs Garantidoras, conforme o caso, ou pedido de falência do(s) Avalista(s) e/ou das SPEs Garantidoras formulado por terceiro, salvo se este for efetuado por erro ou má-fé, desde que validamente comprovado o erro ou má-fé dentro do prazo legal de contestação do referido requerimento;

iii. o descumprimento pela Devedora, pelo(s) Avalista(s) e/ou pelas SPEs Garantidoras de qualquer obrigação pecuniária, principal ou acessória, prevista no Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou nos demais Documentos Comprobatórios (conforme definidos nos documentos da Operação de Securitização) de que sejam partes, que não seja sanado em até 02 (dois) dias úteis contado da data estipulada para pagamento;

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

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

vi. anulação, invalidade, nulidade ou inexequibilidade de qualquer um dos documentos da Operação de Securitização, ou de qualquer cláusula que cause impacto negativo aos CRI, que não seja revertida pelas partes no prazo de 10 (dez) dias úteis;

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

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

ix. a falta de manutenção, validade, eficácia ou vigência, por qualquer motivo, de qualquer procuração, cláusula-mandato e/ou instrumento de mandato outorgado no âmbito dos documentos da Operação de Securitização pelos Avalistas e/ou pela Devedora, conforme aplicável, inclusive aquele(s) conferido(s) para: (a) recebimento de comunicações, notificações, intimações e citações; e/ou (b) prática de atos necessários à preservação, constituição, manutenção e/ou excussão das Garantias, bem como a não renovação e/ou não reapresentação à Emissora, ou a quem esta indicar, de referido(s) instrumento(s) em até 30 (trinta) dias antes do respectivo término de vigência, ou, caso se verifique a perda de vigência por qualquer motivo, em até 5 (cinco) dias úteis contados da ciência do Avalista e/ou da Devedora, conforme o caso, observado que tais instrumentos deverão permanecer válidos e eficazes até a liquidação integral das Obrigações Garantidas; ou

Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático

Nos termos do item 8.3 do Termo de Securitização e do item 7.1.2 do Termo de Emissão de Notas Comerciais, tão logo tome ciência da ocorrência de qualquer dos eventos abaixo, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário convocarão assembleia especial para deliberar sobre o vencimento antecipado das Notas Comerciais e o consequente resgate antecipado compulsório dos CRI:

i. caso a Devedora não cumpra com a destinação dos recursos prevista no Termo de Securitização e no Termo de Emissão de Notas Comerciais;

ii. redução de capital em uma única operação ou em um conjunto de operações, até a data de vencimento final dos CRI, da Devedora, das SPEs Garantidoras, da Perplan e/ou da FVB Empreendimentos, levando-se em consideração o capital social na data de assinatura do Termo de Securitização, sem a prévia autorização dos Titulares de CRI reunidos em assembleia, sendo permitida a redução de capital decorrente de prejuízo acumulado;

iii. não cumprimento pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras ou pelo(s) Avalista(s) de qualquer obrigação não pecuniária, prevista no Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou nos demais Documentos Comprobatórios, desde que não sanada no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados de respectiva comunicação nesse sentido recebida pela Emissora;

iv. existência em face da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou do(s) Avalista(s) de qualquer decisão judicial, arbitral e/ou extrajudicial de exigibilidade imediata, cujos efeitos não tenham sido suspensos em até 15 (quinze) dias corridos da respectiva decisão, que tenha determinado a invalidade, nulidade ou inexequibilidade total e/ou parcial do Termo de Emissão de Notas Comerciais ou de qualquer documento da Operação de Securitização, ou de qualquer uma de suas disposições, que impacte nas obrigações pactuadas no Termo de Emissão de Notas Comerciais ou qualquer documento da Operação de Securitização;

v. vencimento antecipado de dívidas e/ou obrigações financeiras, envolvendo valor, individual ou em conjunto, igual ou superior ao Valor de Corte (conforme abaixo definido), da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou do(s) Avalista(s);

vi. caso os Créditos Imobiliários sejam reclamados por terceiros conforme decisão judicial ou arbitral, ainda que em caráter liminar, que não seja suspensa ou revertida de forma definitiva no prazo previsto na legislação aplicável;

vii. protesto legítimo de títulos contra a Devedora, as SPEs Garantidoras e/ou contra o(s) Avalista(s) cujo valor individual ou agregado devido e não pago ultrapasse a importância correspondente a R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA a partir da Data de Emissão ("**Valor de Corte**"), salvo se, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do protesto, tal protesto: (a) tenha sido cancelado, (b) sustado, ou (c) teve sua exigibilidade suspensa por decisão judicial ou arbitral irrecorrível; ou (d) seja objeto de discussão e caso a Devedora ou sua controlada apresente garantias em juízo em montante equivalente ao débito do credor e desde que aceitas pelo juiz;

viii. inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou do(s) Avalista(s) com instituições financeiras ou que tenham sido originadas no mercado financeiro ou de capitais, que não tenham sido sanados dentro do prazo de cura previsto em tais instrumentos, envolvendo valor, individual ou em conjunto, igual ou superior ao Valor de Corte;

ix. inadimplemento de quaisquer obrigações pecuniárias da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou do(s) Avalista(s) com fornecedores ou prestadores de serviços envolvendo valor, individual ou em conjunto, igual ou superior ao Valor de Corte, que não tenham sidos sanados no prazo de cura de 5 (cinco) dias úteis contados do inadimplemento;

x. não cumprimento pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e/ou pelo(s) Avalista(s) de decisão judicial (transitada em julgado ou cujos efeitos não tenham sido suspensos no prazo legal aplicável a respectiva decisão e/ou sentença desfavorável irrecorrível), administrativa ou arbitral irrecorrível, que, individualmente ou em conjunto, resulte em obrigação de pagamento pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e/ou pelo(s) Avalista(s) de valor unitário ou agregado igual ou superior ao Valor de Corte;

xi. comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e/ou pelo(s) Avalista(s) no Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou nos demais Documentos Comprobatórios dos quais são parte é inconsistente à época em que foram prestadas, exceto se for sanada em até 10 (dez) dias úteis contados da ocorrência do evento que ocasionou a inconsistência ou incompletude da declaração;

xii. inobservância pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras, pelo(s) Avalista(s) e/ou qualquer de suas respectivas controladas, seus funcionários, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais, e procuradores agindo em seu nome, conforme aplicável, das normas que lhe são aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma das normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada ("**Lei 12.846**"), do *Foreign Corrupt Practices Act* (FCPA), da *OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions* e do *UK Bribery Act* (UKBA), sem prejuízo das demais legislações anticorrupção, conforme aplicável aos negócios da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou dos Avalistas ("**Legislação Anticorrupção**");

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

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

xv. realização, pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras, pela Perplan e/ou pela FVB Empreendimentos, de qualquer operação de cisão, fusão, incorporação, transformação, reorganização societária ou operação assemelhada que **(a)** resulte em alteração do controle direto ou indireto da Devedora, da(s) SPEs Garantidoras, da Perplan e/ou da FVB Empreendimentos, conforme o caso ou **(b)** cause, ou possa razoavelmente causar, um efeito adverso relevante para a Operação de Securitização, conforme definição contida no Termo de Securitização, incluindo, sem limitação, (i) prejuízo à capacidade de cumprimento das Obrigações Garantidas, (ii) redução material da cobertura, qualidade e/ou exequibilidade das Garantias, ou (iii) qualquer restrição relevante aos direitos do Patrimônio Separado, sem a prévia autorização dos Titulares de CRI reunidos em assembleia especial;

xvi. ocorrência, em relação a qualquer dos Avalistas pessoas físicas, de qualquer dos seguintes eventos: **(a)** decretação de interdição judicial, nos termos dos artigos 747 e seguintes do Código de Processo Civil, ou reconhecimento de incapacidade civil superveniente por qualquer meio, que comprometa a validade ou eficácia do Aval e Dívida Solidária prestado; **(b)** requerimento ou decretação de

insolvência civil, nos termos dos artigos 955 e seguintes do Código Civil; ou **(c)** realização de qualquer ato de reorganização patrimonial, incluindo, sem limitação, alteração do regime de bens do casamento, dissolução da sociedade conjugal ou da união estável, doação de bens a descendentes ou terceiros, constituição de fundos patrimoniais ou *trusts*, ou qualquer outro ato que, a critério razoável da Emissora e/ou do Agente Fiduciário, resulte ou possa resultar em redução material da base patrimonial do respectivo Avalista pessoa física capaz de comprometer a suficiência ou exequibilidade do Aval e Dívida Solidária por ele prestado, observado, em qualquer caso, o limite e a segregação por Série previstos no Termo de Securitização;

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

xviii. fusão, incorporação, alteração ou transferência do controle direto ou indireto da Devedora, das SPEs Garantidoras ou de qualquer das Avalistas, FVB Empreendimentos ou Perplan, para terceiros, sem que haja prévia autorização pelos Titulares de CRI;

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

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

xxi. desapropriação, confisco de bens ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental brasileira e que causem um efeito adverso relevante na Devedora, nas SPEs Garantidoras e/ou no(s) Avalista(s), conforme aplicável e conforme definição contida no Termo de Securitização;

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

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

xxiv. ocorrência de um efeito adverso relevante, conforme definição contida no Termo de Securitização;

xxv. caso a Devedora deixe de enviar os seguintes documentos ao agente de garantias, conforme definido nos documentos da Operação de Securitização, e ao Agente Fiduciário:

(a) Até o dia 31 de maio de cada ano, IRPF e comprovante de entrega da declaração de envio do IRPF atualizados dos Avalistas pessoas físicas;

(b) Até o dia 30 de agosto de cada ano, demonstrações financeiras intermediárias auditadas da Devedora, relativa ao 1º (primeiro) semestre do ano corrente, e declaração de endividamento mais atualizada;

(c) Até o dia 30 de agosto de cada ano, balanço patrimonial e demonstração de resultados intermediários da FVB Empreendimentos, da Perplan e das SPEs Garantidoras, relativa ao 1º (primeiro) semestre do ano corrente, e declaração de endividamento mais atualizada;

(d) Até 30 de março de cada ano: (i) demonstração financeira anual auditada da Devedora, acompanhada do respectivo relatório de auditoria independente; (ii) balanço patrimonial e demonstração de resultados anuais da Perplan, assinados pelo contador responsável; e (iii) declaração de endividamento mais atualizada de cada uma, conforme aplicável; e

(e) Até 30 de julho de cada ano, demonstração financeira anual auditada da FVB Empreendimentos, acompanhada do respectivo relatório de auditoria independente, e declaração de endividamento mais atualizada;

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

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

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

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

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

xxxi. não cumprimento dos *Covenants* previstos no presente Termo de Securitização (incluindo LTV máximo de 55% e Covenant de Alavancagem);

xxxii. não recomposição do Fundo de Reserva e/ou do Fundo de Despesas, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados do recebimento de notificação da Emissora nesse sentido, observado o disposto no Termo de Securitização;

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

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

xxxv. caso os Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis não tenham seus registros efetivados perante os competentes cartórios de registro de imóveis em até 45 (quarenta e cinco) dias corridos contados dos seus respectivos protocolos, sendo certo que tal

prazo poderá ser prorrogado uma única vez por mais 45 (quarenta e cinco) dias se comprovado à Securitizadora que a Devedora está agindo com a diligência necessária para sanar eventuais exigências formuladas pelo respectivo cartório de registro de imóveis;

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

xxxvii. não manutenção pela Devedora do índice financeiro indicado a seguir, a ser verificado anualmente pela Emissora, com base nas informações disponibilizadas pela Devedora à Emissora, sendo a primeira aferição realizada com base nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Devedora relativas ao exercício de 31 de março de 2027 (“Covenant de Alavancagem”):
"*Covenant de Alavancagem*": Razão entre Dívida Líquida Corporativa e Patrimônio Líquido deve ser menor ou igual a 1,00 (um) em março de 2027, (B) 0,75 (setenta e cinco centésimos) em março de 2028, e (C) 0,50 (cinquenta centésimos) nos exercícios de março dos demais anos.

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

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

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

Em caso de ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário deverão, em até 3 (três) dias úteis da data em que tomarem ciência do evento, convocar assembleia especial a ser realizada em até 10 (dez) dias corridos da convocação, observadas as formalidades previstas no Termo de Securitização, para deliberar sobre a não declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais de ambas as Séries, e, consequentemente, do resgate antecipado compulsório dos CRI de ambas as Séries. Ainda, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário deverão, no mesmo prazo de até 03 (três) dias úteis, enviar notificação à Devedora, às SPEs Garantidoras e aos Avalistas a respeito da ocorrência do respectivo Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático.

Em qualquer hipótese de ocorrência ou decretação de Evento de Vencimento Antecipado, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário deverão, imediatamente ou no máximo em até 5 (cinco) dias úteis da data em que tomarem ciência do evento, enviar notificação aos Titulares dos CRI informando-os sobre a ocorrência do respectivo evento. Verificado o resgate antecipado compulsório dos CRI, a Emissora informará à B3 com antecedência mínima de 3 (três) dias úteis da data prevista para o pagamento o valor do resgate e a respectiva data de liquidação, a ser realizada por meio dos procedimentos adotados pela B3 para ativos custodiados eletronicamente.

10.10. Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do termo de securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do agente fiduciário e demais prestadores de serviço, com destaque para:

a) procedimentos para recebimento e cobrança dos créditos, bem como medidas de segregação dos valores recebidos quando da liquidação dos direitos creditórios

Todos os valores devidos pela Devedora no âmbito das Notas Comerciais, incluindo amortizações, remuneração, encargos moratórios e produto de excussão das Garantias, deverão ser depositados diretamente na Conta Centralizadora (Conta nº 98404-2; Agência nº 0393; Banco Itaú Unibanco S.A. (341)), de titularidade da Emissora e integrante do Patrimônio Separado, permanecendo segregados de quaisquer outros recursos da Emissora.

Os recursos depositados na Conta Centralizadora oriundos do pagamento dos Créditos Imobiliários e de valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias, em determinado Mês de Competência (conforme definição constante do Termo de Securitização), serão aplicados no mês da Data de Verificação (“**Mês de Verificação**”) imediatamente subsequente, na seguinte ordem de prioridade, de forma que cada item somente será satisfeito após a integral quitação do item anterior:

(i) despesas do Patrimônio Separado vencidas ou a vencer dentro do respectivo mês-calendário, assim como despesas vencidas em períodos anteriores e não pagas, incluindo provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Emissora em função dos documentos da Operação de Securitização com risco de perda provável;

(ii) pagamento de encargos moratórios eventualmente incorridos no pagamento dos CRI;

(iii) recomposição do Fundo de Despesas, caso necessário;

(iv) pagamento da parcela de remuneração dos CRI em atraso;

(v) pagamento da parcela de remuneração dos CRI a vencer;

(vi) pagamento da amortização do principal dos CRI em atraso;

(vii) pagamento da amortização do principal dos CRI a vencer, conforme tabela constante do Anexo I do Termo de Securitização;

(viii) recomposição do Fundo de Reservas, caso necessário;

(ix) amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, nos termos do Termo de Securitização; e

(x) liberação residual dos valores para a conta de livre movimentação da Devedora, conforme procedimentos descritos no Termo de Securitização.

Os pagamentos referidos acima, quando decorrentes de recursos comuns às Séries e não originados da execução de Garantias específicas de determinada Série, serão realizados entre as Séries conforme a proporção da Série apurada na respectiva data de pagamento. Os recursos decorrentes da execução de Garantias específicas de uma Série serão destinados exclusivamente ao pagamento das obrigações daquela Série.

A liquidação financeira dos pagamentos aos Titulares dos CRI será realizada por meio dos procedimentos operacionais da B3, pelo Agente de Liquidação – a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ nº 22.610.500/0001-88.

b) procedimentos do agente fiduciário e de outros prestadores de serviço com relação a inadimplências, perdas, falências, recuperação, incluindo menção quanto a eventual execução de garantias

Nos termos do Capítulo XII do Termo de Securitização e do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, o Agente Fiduciário dos CRI deverá adotar toda e qualquer medida prevista em lei ou no Termo de Securitização para proteger os direitos e defender os interesses dos Titulares dos CRI, inclusive, caso a Emissora não o faça, promover os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários.

A excussão das Garantias constituídas no âmbito das Notas Comerciais caberá à Emissora, na qualidade de credora fiduciária dos Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis e beneficiária do Aval e Dívida Solidária. A Emissora poderá excutir todas ou cada uma das Garantias, total ou parcialmente, sem ordem de prioridade, tantas vezes quantas forem necessárias até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, observada a regra *pari passu* entre as Séries no que se refere ao produto da excussão das Garantias comuns (ex. Aval e Dívida Solidária de Fabio Villas Boas e da FVB Empreendimentos).

O Agente Fiduciário responde perante os Titulares dos CRI pelos prejuízos que lhes causar por dolo no exercício de suas funções. Na ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado previsto no item 14.1 do Termo de Securitização, o Agente Fiduciário poderá assumir imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado, devendo convocar assembleia especial dos Titulares dos CRI para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação do Patrimônio Separado, nos termos do Capítulo XIV do Termo de Securitização.

c) procedimentos do agente fiduciário e de outros prestadores de serviço com relação à verificação do lastro dos direitos creditórios

O Agente Fiduciário verificou, no momento de aceitar sua função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas no Termo de Securitização, nos termos do item 12.2, (viii), do Termo de Securitização e da Resolução CVM 17.

O custodiante, qual seja a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada ("**Custodiante**"), é responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia e guarda dos documentos comprobatórios dos Créditos Imobiliários até a Data de Vencimento dos CRI ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado. O Custodiante não é responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes dos documentos recebidos.

A Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004 ("**Lei nº 10.931**").

Adicionalmente, a comprovação da destinação dos recursos será feita pela Devedora ao Agente Fiduciário com periodicidade semestral, nos últimos dias dos meses de janeiro e julho de cada ano, sendo a primeira verificação em 15 de julho de 2026, por meio de relatório de verificação acompanhado dos respectivos Documentos de Destinação, nos previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais e no Termo de Securitização.

d) procedimentos de outros prestadores de serviço com relação à guarda da documentação relativa aos direitos creditórios

A guarda das vias digitais dos documentos que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários, notadamente a via digital do Termo de Emissão de Notas Comerciais, a Escritura de Emissão de CCI, uma via digital do Termo de Securitização, bem como eventuais Documentos Comprobatórios adicionais, se houver, é de responsabilidade do Custodiante, que atuará como fiel depositário nos termos do contrato de prestação de serviços de custódia celebrado com a Emissora, observadas as disposições dos itens 2.10 e seguintes do Termo de Securitização.

As CCIs serão registradas na B3, na forma prevista no artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931, pela Instituição Custodiante, em até 30 (trinta) dias contados da primeira integralização dos CRI, ou da celebração do respectivo aditamento, na modalidade com liquidação financeira fora do âmbito da B3. A Instituição Custodiante enviará à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, a comprovação do registro das CCIs realizado na B3 em até 5 (cinco) Dias Úteis após o registro.

Sempre que houver aditamento ao Termo de Securitização, a Emissora obriga-se a enviar ao Custodiante uma via original emitida eletronicamente do aditamento. O Custodiante manterá regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação dos Documentos Comprobatórios.

O Escriturador dos CRI é o responsável pela escrituração dos CRI sob forma nominativa e escritural. O comprovante de titularidade dos CRI é o extrato de posição de custódia expedido pela B3 em nome do respectivo Titular dos CRI, quando custodiados eletronicamente na B3.

10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos direitos creditórios

Não aplicável, tendo em vista que o preço de integralização das Notas Comerciais pela Emissora corresponde ao Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais na respectiva data de integralização, não havendo, portanto, desconto na aquisição dos Créditos Imobiliários pela Emissora.

Não obstante, os CRI poderão ser subscritos pelos Investidores com ágio ou deságio em relação ao Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme previsto nos documentos da Operação de Securitização.

11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES

11.1. Identificação dos originadores e cedentes que representem ou possam vir a representar mais de 10% (dez por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, devendo ser informado seu tipo societário, e características gerais de seu negócio, e, se for o caso, descrita sua experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização

Não aplicável à presente Oferta. Os Créditos Imobiliários são representados pelas CCIs, oriundos da emissão das Notas Comerciais emitidas diretamente pela Devedora em favor da Emissora, por meio da subscrição do Termo de Emissão de Notas Comerciais.

11.2. Em se tratando de originadores responsáveis por mais que 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, quando se tratar dos direitos creditórios originados de warrants e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos, além das informações previstas no item 11.1, devem ser apresentadas suas demonstrações financeiras de elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. Essas informações não serão exigíveis quando os direitos creditórios forem originados por instituições financeiras de demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil

Não aplicável à presente Oferta, pelas mesmas razões expostas no item 11.1 acima.

12. INFORMAÇÕES SOBRE DEVEDORES OU COOBRIGADOS

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios

Não aplicável, tendo em vista que o lastro dos CRI é representado integralmente pelos Créditos Imobiliários decorrentes das CCIs, oriundos das Notas Comerciais, as quais foram emitidas por uma única devedora – a **BRIO INCORPORADORA LTDA.** –, não havendo, portanto, conjunto homogêneo de devedores a ser caracterizado.

12.2. Nome do devedor ou do obrigado responsável pelo pagamento ou pela liquidação de mais de 10% (dez por cento) dos ativos que compõem o patrimônio da securitizadora ou do patrimônio separado, composto pelos direitos creditórios sujeitos ao regime fiduciário que lastreiam a operação; tipo societário e características gerais de seu negócio; natureza da concentração dos direitos creditórios cedidos; disposições contratuais relevantes a eles relativas

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DA DEVEDORA. LEIA AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA DEVEDORA E AS DEMAIS INFORMAÇÕES DISPONIBILIZADAS COMO ANEXO A ESTE PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

Denominação Social	**BRIO INCORPORADORA LTDA.**
CNPJ	20.220.831/0001-86
Data de Constituição	09/05/2014
Forma de Constituição (Tipo Societário)	Sociedade empresária limitada
País de Constituição	Brasil
Sede	Avenida Sumaré, nº 372, Bairro Jardim Sumaré, CEP 14.025-450, Ribeirão Preto, Estado de São Paulo
Prazo de Duração	Indeterminado
Objeto Social	Incorporação de edifícios e loteamentos; compra e venda de imóveis próprios; desmembramento e loteamento de terrenos; administração e locação de imóveis próprios; holding; participação em outras sociedades; serviços de escritório e apoio administrativo; e construção civil.
Características Gerais do Negócio	A Devedora atua no desenvolvimento, incorporação e construção de empreendimentos imobiliários residenciais, com foco no Município de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo. No âmbito da presente Operação de Securitização, os recursos captados serão destinados ao financiamento do Empreendimento Lar Inglaterra, a ser desenvolvido por controlada da Devedora.
Natureza da Concentração dos Direitos Creditórios Cedidos	Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora.

As principais disposições contratuais relativas à Devedora estão previstas no Termo de Emissão de Notas Comerciais e no Termo de Securitização, destacando-se: **(i)** a obrigação de destinação dos recursos exclusivamente para o desenvolvimento do Empreendimento Lar Inglaterra, com comprovação semestral perante o Agente Fiduciário dos CRI; **(ii)** a obrigação de manter as Garantias válidas, eficazes e exequíveis durante todo o prazo das Notas Comerciais; **(iii)** as obrigações de recomposição do Fundo de Reservas e do Fundo de Despesas em caso de utilização ou insuficiência; **(iv)** as obrigações de envio periódico de informações financeiras, incluindo demonstrações financeiras auditadas e declarações de endividamento; **(v)** os *Covenants* financeiros previstos no Termo de Securitização, incluindo LTV máximo de 55% e Covenant de Alavancagem; e **(vi)** a obrigação de apresentar, até 31 de dezembro de 2026, documentos comprobatórios da quitação de dívidas financeiras corporativas no valor estimado de R$ 13.000.000,00 (treze milhões de reais), realizadas entre 1º de janeiro e 31 de dezembro de 2026.

O descumprimento de qualquer das obrigações acima poderá ensejar a declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais e o consequente resgate antecipado compulsório dos CRI, nos termos do Termo de Securitização e do Termo de Emissão de Notas Comerciais.

Para mais informações sobre a Devedora, vide as demonstrações financeiras e demais documentos disponibilizados como Anexo a este Prospecto.

12.3. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social.

A Devedora não é registrada como emissora perante a CVM e não elabora formulário de referência nos termos da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 80**"). As demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas da Devedora referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2025, auditadas por auditor independente, com relatório de auditoria datado de 24 de março de 2026, sem modificação, estão disponibilizadas como Anexo XII a este Prospecto.

O relatório foi elaborado de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária, em conformidade com os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e com as normas expedidas pela CVM.

12.4. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, quando o lastro do certificado de recebíveis for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis, relatório de impactos nos indicadores financeiros do devedor ou do coobrigado referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado.

A tabela abaixo apresenta a capitalização total da Devedora, composta por seus empréstimos, financiamentos, créditos de recebíveis imobiliários e patrimônio líquido. Ela mostra (i) a posição em 31 de dezembro de 2025 e (ii) a posição ajustada para refletir o montante de R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais) que a Devedora estima receber pela emissão dos instrumentos de dívida que lastreiam os CRI emitidos no âmbito da Oferta.

Tabela de Capitalização

Endividamento (R$ mil)	Instituição / Contraparte	DFP Auditada – 31 de dezembro de 2025	
		DFP Auditado	Saldo ajustado após captação de recursos
Empréstimos e financiamentos – Sicoob / Bocom BBM	Diversas instituições financeiras	27.599	27.599
CRI Brio	Leverage Securitizadora	0	35.000
Total		**27.599**	**62.599**
Circulante		9.599	9.599
Não Circulante		18.000	53.000
Patrimônio Líquido		53.319	53.319
Total da Capitalização		**80.918**	**115.918**

Índices Financeiros da Devedora

Os Recursos que a Devedora captará com a Oferta terão, na data estimada de recebimento, impactos sobre: (i) os índices de liquidez; (ii) os índices de atividade; (iii) os índices de endividamento; e (iv) os índices de lucratividade, conforme detalhado nas tabelas a seguir.

As tabelas abaixo apresentam: (i) na coluna "Índice Efetivo", os índices mencionados, calculados com base nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025; e (ii) na coluna "Índice Ajustado", os mesmos índices ajustados para refletir os Recursos no montante de R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), que a Devedora prevê captar com a emissão dos instrumentos de dívida que lastreiam os CRI emitidos no âmbito da Oferta.

As informações listadas na coluna "Índice Efetivo" foram extraídas das demonstrações financeiras da Devedora referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025, anexadas a este Prospecto e elaboradas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil e as normas internacionais de relatório financeiro.

Índices de Liquidez

Índices de liquidez	Em 31 de dezembro de 2025 (Em milhares de R$)

	Índice Efetivo	Índice ajustado após captação de recursos (4)
Ativo circulante	32.777	67.777
Ativo não circulante	127.074	127.074
Passivo circulante	13.663	13.663
Passivo não circulante	92.869	127.869
Liquidez Geral (1)	1,50	1,38
Liquidez Corrente (2)	2,40	4,96
Caixa e Equivalentes de Caixa	2.946	37.946
Liquidez Imediata (3)	0,22	2,78

(1) O índice de liquidez geral é calculado pela divisão da soma do ativo circulante e do ativo não circulante pela soma do passivo circulante e do passivo não circulante da Devedora.

(2) O índice de liquidez corrente corresponde ao quociente do ativo circulante dividido pelo passivo circulante da Devedora.

(3) O índice de liquidez imediata é obtido pela divisão entre (i) Caixa e Equivalentes de Caixa e (ii) o passivo circulante da Devedora.

(4) Os saldos ajustados foram calculados considerando o recurso de R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais) captados na Oferta e utilizados.

Índices de Endividamento

Índices de endividamento	Em 31 de dezembro de 2025 (Em milhares de R$)	
	Índice Efetivo	Índice ajustado após captação de recursos (4)
Passivo circulante	13.663	13.663
Passivo não circulante	92.869	127.869
Passivo circulante + passivo não circulante	106.532	141.532
Ativo total	159.851	194.851
Índice de endividamento geral (1)	67%	73%
Patrimônio Líquido	53.319	53.319
Grau de endividamento (2)	2,00	2,65
Composição do endividamento (3)	12,83%	9,65%

(1) O índice de endividamento geral é calculado dividindo (i) a soma do passivo circulante e do passivo não circulante pelo (ii) ativo total da Devedora e multiplicando o resultado por 100.

(2) O grau de endividamento é calculado dividindo a soma do passivo circulante e do passivo não circulante pelo (ii) patrimônio líquido da Devedora e multiplicando o resultado por 100.

(3) A composição do endividamento é obtida dividindo (i) o passivo circulante pela (ii) soma do passivo circulante e do passivo não circulante da Devedora, também multiplicado por 100.

(4) Os saldos ajustados foram calculados considerando o montante de R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais) captado na Oferta.

Endividamento (detalhamento)

Endividamento	Em 31 de dezembro de 2025 (Em milhares de R$)

	DFP Auditado	Saldo ajustado após captação de recursos
Empréstimos e financiamentos – circulante	9.599	9.599
Empréstimos e financiamentos – não circulante	18.000	18.000
Créditos de recebíveis imobiliários – circulante	0	0
Créditos de recebíveis imobiliários – não circulante	0	35.000
(=) Dívida Bruta	**27.599**	**62.599**
(-) Caixa e equivalentes de caixa	2.946	37.946
(=) Dívida Líquida	**24.653**	**24.653**
(-) Financiamentos do SFH	0	0
Dívida Líquida ajustada	**24.653**	**24.653**

Índices de Atividade

Índices de Atividade	Em 31 de dezembro de 2025 (Em milhares de R$)	
	Índice Efetivo	Índice ajustado após captação de recursos
Receita Líquida	290.503	290.503
Ativo Total	331.350	366.350
Giro do ativo total (1)	0,88	0,79

(1) O giro do ativo total é calculado dividindo a receita líquida pelo ativo total da Devedora em 31 de dezembro de 2025.

Índices de Lucratividade

Índices de Lucratividade	Índice Efetivo 2024	Índice Efetivo 2025	Índice ajustado após captação de recursos (3)
Receita Líquida	258.558	290.503	290.503
Lucro Bruto	72.647	93.989	93.989
Resultado Financeiro	4.843	2.566	2.566
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	38.595	47.337	47.337
Lucro líquido do exercício	32.568	43.035	43.035
Margem Bruta (1)	28%	32%	32%
Margem Líquida (2)	13%	15%	15%

(1) A margem bruta corresponde ao quociente da divisão (i) Lucro Bruto do exercício; pelo (ii) Receita Líquida do exercício da Devedora, multiplicado por 100.
(2) A margem líquida corresponde ao quociente da divisão (i) Lucro líquido do exercício; pela (ii) Receita Líquida do exercício da Devedora, multiplicado por 100.
(3) Os saldos ajustados foram calculados considerando o recurso de R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais) que a Devedora estima receber na Oferta.

12.5. Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência, em relação aos devedores responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios e que sejam destinatários dos recursos oriundos da emissão, ou aos coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios.

A Devedora não é registrada como emissora perante a CVM e não está obrigada a elaborar formulário de referência nos termos da Resolução CVM 80. As informações equivalentes àquelas previstas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência são disponibilizadas diretamente neste Prospecto, conforme indicado abaixo:

Item do Formulário de Referência	Descrição	Conteúdo
1.1.	Descrever sumariamente o histórico do emissor	A Brio Incorporadora Ltda. foi constituída em 09 de maio de 2014, com sede no Município de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, e tem como objeto principal a incorporação e construção de empreendimentos imobiliários residenciais. A companhia atua no setor imobiliário por meio do desenvolvimento, construção, comercialização e entrega de empreendimentos residenciais, operando predominantemente por meio de Sociedades de Propósito Específico — SPEs, estrutura usual no mercado de incorporação para segregação patrimonial, operacional e financeira dos projetos. A Brio concentra sua atuação no interior do Estado de São Paulo, especialmente na região de Ribeirão Preto, com presença também nas regiões de Sorocaba e São Paulo, e possui portfólio composto majoritariamente por empreendimentos residenciais voltados à aquisição da casa própria e ao segmento de média renda. Segundo informações públicas divulgadas pela companhia, a Brio possui 11 anos de história, mais de 400 colaboradores, mais de 6.200 unidades entregues e taxa superior a 98% de aprovação na primeira vistoria, indicadores que demonstram escala operacional, histórico de entrega e foco na qualidade dos empreendimentos.
1.2.	Descrever sumariamente as atividades principais desenvolvidas pelo emissor e suas controladas	A Devedora e suas controladas desenvolvem atividades relacionadas à incorporação imobiliária, construção civil, compra e venda de imóveis próprios, loteamentos e administração de imóveis, atuando exclusivamente no setor imobiliário residencial. As controladas estão vinculadas a empreendimentos específicos e operam, em regra, por meio de Sociedades de Propósito Específico — SPEs, estrutura que permite a segregação dos projetos, de seus fluxos financeiros, obrigações, riscos, garantias e cronogramas físico-financeiros, contribuindo para maior controle operacional e financeiro dos empreendimentos desenvolvidos. A atuação da Brio está voltada ao desenvolvimento de projetos residenciais em regiões com demanda habitacional, infraestrutura urbana consolidada ou em expansão e potencial de valorização, com empreendimentos divulgados nas regiões de Ribeirão Preto, Sorocaba e São Paulo, em diferentes estágios de desenvolvimento, incluindo pré-lançamento, lançamento, construção, pronto para morar e empreendimentos 100% vendidos. A companhia também possui presença relevante em produtos voltados à aquisição da casa própria, inclusive empreendimentos compatíveis com programas habitacionais, como o Minha Casa Minha Vida e o antigo Casa Verde e Amarela.
1.11	Indicar a aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios do emissor	Não há conhecimento, até a data deste Prospecto, de qualquer aquisição ou alienação de ativo relevante pela Devedora que não se enquadre como operação normal no curso dos seus negócios.
1.14	Indicar alterações significativas na forma de condução dos negócios do emissor	Não há conhecimento, até a data deste Prospecto, de qualquer alteração significativa na forma de condução dos negócios da Devedora.
6.1	Identificar o acionista ou grupo de acionistas controladores, indicando em relação a cada um deles: (a) nome; (b) nacionalidade; (c) CPF/CNPJ; (d) quantidade de ações detidas, por classe e espécie; (e) percentual detido em relação à respectiva classe ou espécie; (f) percentual detido em relação ao total do capital social; (g) se participa de acordo de acionistas;	***Sócio 1:*** a) **AVB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**; b) Sociedade Empresária Limitada; c) CNPJ:11.213.994/0001-40; d) Detentora de 766.347 quotas da Devedora; e) Não aplicável, uma vez que a Devedora não possui diferenciação por classes em seu capital social; f) Detentora de 5,47% do capital social da Devedora; g) Não; h) Sócios da AVB Empreendimentos Imobiliários LTDA.: • Arthur Villas Boas, brasileiro, CPF/MF nº 221.728.038-47, detentor de 4.950 quotas da AVB Empreendimentos Imobiliários LTDA., correspondentes a 99% de seu capital social; e

	(h) se o acionista for pessoa jurídica, lista contendo as informações referidas nos subitens “a” a “d” acerca de seus controladores diretos e indiretos, até os controladores que sejam pessoas naturais, ainda que tais informações sejam tratadas como sigilosas por força de negócio jurídico ou pela legislação do país em que forem constituídos ou domiciliados o sócio ou controlador; (i) se o acionista for residente ou domiciliado no exterior, o nome ou denominação social e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do seu mandatário ou representante legal no País; (j) data da última alteração;	• Mariangela Bistane Villas Boas, brasileira, CPF/MF nº 743.954.838-87, detentora de 50 quotas da AVB Empreendimentos Imobiliários LTDA., correspondentes a 1% de seu capital social. i) Não aplicável; e j) A AVB Empreendimentos Imobiliários LTDA., foi constituída em 01 de setembro de 2009 e registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP em 02 de outubro de 2009. Destaca-se que referida sociedade não possui alterações em seu contrato social. ***Sócio 2:*** **a) FVB EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**; b) Sociedade Empresária Limitada; c) CNPJ: 20.265.487/0001-41; d) Detentora de 13.243.653 quotas da Devedora; e) Não aplicável, uma vez que a Devedora não possui diferenciação por classes em seu capital social; f) Detentora de 94,53% do capital social da Devedora; g) Não; h) Sócios da FVB Empreendimentos e Participações LTDA.: • Fabio Villas Boas, brasileiro, CPF/MF nº 218.560.558-50, detentor de 1.144.163 quotas da FVB Empreendimentos e Participações LTDA., correspondentes a 90% do capital social de seu capital social; e • Elaine de Oliveira Silva Villas Boas, brasileira, CPF/MF 021.742.469-45, detentora de 127.180 quotas da FVB Empreendimentos e Participações LTDA., correspondentes a 10% do capital social de seu capital social. i) Não aplicável; e j) A FVB Empreendimentos e Participações LTDA. teve sua última alteração societária assinada no dia 10 de junho de 2025 e registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP em 24 de junho de 2025, qual seja, a 9ª Alteração ao seu Contrato Social.
7.1	Descrever as principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal do emissor, identificando: (a) principais características das políticas de indicação e preenchimento de cargos, se houver, e, caso o emissor a divulgue, locais na rede mundial de computadores em que o documento pode ser consultado; (b) se há mecanismos de avaliação de desempenho, informando, em caso positivo: i. a periodicidade das avaliações e sua abrangência; ii. metodologia adotada e os principais critérios utilizados nas avaliações; iii. se foram contratados serviços de consultoria ou assessoria externos; (c) regras de identificação e administração de conflitos de interesses; (d) por órgão: i. número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de gênero; ii. número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de cor ou raça; iii. número total de pessoas com deficiência, caracterizada nos termos da legislação aplicável; iv. número total de membros	A Devedora é uma sociedade empresária limitada e não possui conselho de administração e tampouco conselho fiscal. A administração é exercida por administrador não sócio, nos termos da Cláusula 7ª do Contrato Social da Devedora. A nomeação e destituição do administrador não sócio requerem manifestação unânime dos sócios. Não há política formalmente documentada de indicação e preenchimento de cargos. Não há mecanismos formais de avaliação de desempenho instituídos pela Devedora. A Devedora não tem regras de identificação e administração de conflitos de interesse na administração em razão da Devedora ser gerida e administrada por um único administrador não sócio. A administração da sociedade é realizada por um único administrador, de gênero masculino e cor branca. A Devedora não possui objetivos específicos formalmente estabelecidos em relação à diversidade de gênero, cor ou raça ou outros atributos entre os membros de seus órgãos de administração. Cabe a diretoria em primeira frente e aos sócios em casos extraordinários, a governança dedicada à avaliação, gerenciamento e supervisão de riscos e oportunidades relacionados ao clima.

	agrupados por outros atributos de diversidade que o emissor entenda relevantes; (e) se houver, objetivos específicos que o emissor possua com relação à diversidade de gênero, cor ou raça ou outros atributos entre os membros de seus órgãos de administração e de seu conselho fiscal; (f) papel dos órgãos de administração na avaliação, gerenciamento e supervisão dos riscos e oportunidades relacionados ao clima;	
8.2	Em relação à remuneração reconhecida no resultado dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal, elaborar tabela com o seguinte conteúdo: (a) órgão; (b) número total de membros; (c) número de membros remunerados; (d) remuneração segregada em: i. remuneração fixa anual, segregada em: salário ou pró-labore, benefícios diretos e indiretos, remuneração por participação em comitês, outros; ii. remuneração variável, segregada em: bônus, participação nos resultados, remuneração por participação em reuniões, comissões, outros; iii. benefícios pós-emprego; iv. benefícios motivados pela cessação do exercício do cargo; v. remuneração baseada em ações, incluindo opções; (e) valor, por órgão, da remuneração do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal; (f) total da remuneração do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal;	A administração da Devedora é composta por um único administrador não sócio, que não recebe qualquer remuneração pelo exercício da atividade de gestão e administração da Devedora, recebendo somente dividendos.
11.2	Com exceção das operações que se enquadrem nas hipóteses do art. 3º, II, “a”, “b” e “c”, do anexo F, informar, em relação às transações com partes relacionadas que, segundo as normas contábeis, devam ser divulgadas nas demonstrações financeiras individuais ou consolidadas do	As operações com partes relacionadas da Devedora referem-se, substancialmente, a mútuos e contas correntes mantidos com controladas/SPEs e Holding, formalizados por contratos de mútuo e realizados no curso ordinário das atividades da companhia. Tais transações são compatíveis com o modelo usual de incorporação imobiliária, no qual cada empreendimento é desenvolvido por meio de SPE específica, demandando alocação temporária de recursos para despesas iniciais, capital de giro, desenvolvimento dos projetos, cumprimento dos cronogramas físico-financeiros e pagamento de obrigações operacionais. Em 2025, na visão controladora, a Devedora apresentava saldos ativos de R$ 70,4 milhões e saldos passivos de

	emissor e que tenham sido celebradas no último exercício social ou estejam em vigor no exercício social corrente: a. nome das partes relacionadas; b. relação das partes com o emissor; c. data da transação; d. objeto do contrato; e. se o emissor é credor ou devedor; f. montante envolvido no negócio; g. saldo existente; h. montante correspondente ao interesse de tal parte relacionada no negócio, se for possível aferir; i. garantias e seguros relacionados; j. duração; k. condições de rescisão ou extinção; l. natureza e razões para a operação; m. taxa de juros cobrada, se aplicável; n. medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses; o. demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado;	R$ 60,7 milhões com partes relacionadas, resultando em posição líquida positiva de R$ 9,6 milhões. A Devedora pode figurar como credora ou devedora, conforme a necessidade de caixa de cada sociedade do grupo. Os valores não sofrem atualização monetária ou incidência de juros e são amortizados conforme a geração de caixa das SPEs, podendo ser liquidados mediante desembolso financeiro ou integralização no capital social dos empreendimentos. A administração informa que as operações são vinculadas ao desenvolvimento regular dos projetos imobiliários, observam a lógica econômica do grupo e não possuem finalidade alheia às atividades operacionais da Devedora. No caso dos mútuos com Holding, o sócio não pretende solicitar devolução no prazo de cinco anos. Não foram informadas garantias, seguros ou condições específicas de rescisão.
12.1	Elaborar tabela contendo as seguintes informações sobre o capital social: a. capital emitido, separado por classe e espécie; b. capital subscrito, separado por classe e espécie; c. capital integralizado, separado por classe e espécie; d. prazo para integralização do capital ainda não integralizado, separado por classe e espécie; e. capital autorizado, informando o limite remanescente para novas emissões, em quantidade de ações ou valor do capital; f. títulos conversíveis em ações e condições para conversão	• Capital Social: R$ 14.010.000,00 (quatorze milhões e dez mil reais) todas da mesma classe e espécie. • Capital Subscrito e Integralizado: 100% do capital social já foi devidamente subscrito e integralizado, conforme contrato social. • Capital Autorizado: Não há. • Títulos conversíveis em ações e condições para conversão:Não há.
12.3	Descrever outros valores mobiliários emitidos no Brasil que não sejam ações e que não tenham vencido ou sido resgatados, indicando: a. identificação do valor mobiliário; b. quantidade; c. valor nominal global; d. data de emissão; e. saldo devedor em aberto na data de encerramento do último exercício social; f. restrições à circulação; g. conversibilidade em ações ou conferência de direito de subscrever ou comprar ações do emissor, informando: i. condições; e ii. efeitos sobre o capital social;	Não há.

	h. possibilidade de resgate, indicando: i. hipóteses de resgate; e ii. fórmula de cálculo do valor de resgate; i. quando os valores mobiliários forem de dívida, indicar, quando aplicável: i. vencimento, inclusive as condições de vencimento antecipado; ii. juros; iii. garantia e, se real, descrição do bem objeto; iv. na ausência de garantia, se o crédito é quirografário ou subordinado; v. eventuais restrições impostas ao emissor em relação à distribuição de dividendos, à alienação de determinados ativos, à contratação de novas dívidas, à emissão de novos valores mobiliários, à realização de operações societárias envolvendo o emissor, seus controladores ou controladas; vi. o agente fiduciário, indicando os principais termos do contrato; j. condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários; k. outras características relevantes	

13. RELACIONAMENTOS E CONFLITOS DE INTERESSE

13.1. Descrição dos relacionamentos relevantes existentes entre coordenadores e sociedades do seu grupo econômico e cada um dos prestadores de serviços essenciais ao fundo, contemplando: a) vínculos societários existentes; b) descrição individual de transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da oferta.

Entre a Securitizadora e a Devedora

Inobstante o relacionamento no âmbito da Oferta, a Devedora e demais sociedades de seu conglomerado financeiro não possuem qualquer outro relacionamento relevante com a Securitizadora e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado financeiro.

Além disso, nos últimos 12 (doze) meses que antecederam o lançamento da presente Oferta, a Securitizadora e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado financeiro não participou de operações relevantes de financiamento, ou reestruturações societárias envolvendo a Devedora e demais sociedades de seu conglomerado financeiro.

A Devedora declara que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação da Securitizadora como instituição intermediária na Oferta. Ainda, a Devedora declara que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Devedora e a Emissora e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado financeiro.

Entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário

Além dos serviços relacionados com a Oferta, a Securitizadora mantém com o Agente Fiduciário outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que o Agente Fiduciário participa como agente fiduciário e outros tipos de prestador de serviços em outras séries de certificados de recebíveis imobiliários e de agronegócio os quais a Securitizadora atua ou atuou.

A Securitizadora e o Agente Fiduciário não possuem exclusividade na prestação dos serviços. Não existem situações de conflito de interesses na participação da Securitizadora na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com o Agente Fiduciário. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante

Além dos serviços relacionados com a Oferta, a Securitizadora mantém com a Instituição Custodiante outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que a Instituição Custodiante participa como custodiante e outros tipos de prestador de serviços em outras séries de certificados de recebíveis imobiliários e de agronegócio nos quais a Securitizadora atua ou atuou. A Securitizadora e a Instituição Custodiante não possuem exclusividade na prestação dos serviços. Não existem situações de conflito de interesses na participação da Securitizadora na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com a Custodiante. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Entre a Securitizadora e o Agente de Liquidação

Além dos serviços relacionados com a Oferta, a Securitizadora mantém com o Agente de Liquidação outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que o Agente de Liquidação participa como Agente de Liquidação e outros tipos de prestador de serviços em outras séries de certificados de recebíveis imobiliários e de agronegócio nos quais a Securitizadora atua ou atuou. A Securitizadora e o Agente de Liquidação não possuem exclusividade na prestação dos serviços. Não existem situações de conflito de interesses na participação da Securitizadora na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com o Agente de Liquidação. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Inexistência de Conflitos

Na data deste Prospecto, não foram identificados quaisquer vínculos societários, relacionamentos comerciais existentes entre a Securitizadora, a Devedora e os prestadores de serviços, ou atuação dos prestadores de serviço na realização da Emissão e da Oferta, que possam caracterizar um conflito de interesses com relação à Emissão e Oferta.

14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

14.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição dos valores mobiliários junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a quantidade que cabe a cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução

A distribuição dos CRI será realizada nos termos do "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, Sob o Rito de Registro Automático, Sob Regime de Melhores Esforços de Distribuição das 2 (Duas) Séries da 72ª (Septuagésima Segunda) Emissão da Leverage Companhia Securitizadora, Com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos Pela Brio Incorporadora Ltda.*" ("**Contrato de Distribuição**"), celebrado em 30 de abril de 2026 entre a Emissora e a Devedora.

A distribuição dos CRI é realizada pela própria Emissora, na qualidade de distribuidora, sob regime de melhores esforços de colocação, nos termos do artigo 43 da Resolução CVM 60, não havendo qualquer obrigação da Emissora de subscrever ou integralizar os CRI não colocados. Não há garantia firme de subscrição no âmbito da Oferta.

Não existirão reservas antecipadas, nem fixação de lotes mínimos ou máximos para os Investidores Qualificados. Não será firmado contrato de estabilização de preços dos CRI no âmbito da Oferta. Não será contratado formador de mercado para a presente Oferta, não obstante a Emissora formalmente recomendar à Devedora a contratação de tal instituição, conforme previsto nas emitidas pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.

A Oferta é destinada exclusivamente a Investidores Qualificados e os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados após o encerramento da Oferta. Uma vez que os requisitos previstos na Resolução CVM 60 não estão sendo observados, **OS CRI NÃO PODEM SER NEGOCIADOS ENTRE O PÚBLICO GERAL**.

É admitida a distribuição parcial dos CRI, na forma prevista nos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta de R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais). Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada e os investimentos serão restituídos integralmente, sem juros ou correção monetária, conforme previsto no Contrato de Distribuição.

A transferência à Devedora dos valores obtidos com a colocação dos CRI será realizada pela Emissora em até 5 (cinco) dias úteis contados de cada data de integralização, observadas as regras de liberação previstas no Termo de Emissão de Notas Comerciais e no Termo de Securitização. A liquidação financeira dar-se-á de acordo com as normas de liquidação da B3.

Uma cópia do Contrato de Distribuição estará disponível para consulta nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, da CVM e da B3.

14.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando:

a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição; e) outras comissões (especificar); f) o custo unitário de distribuição; g) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e h) outros custos relacionados.

A comissão devida à Emissora, as despesas com prestadores de serviços e outras despesas serão pagas pela Emissora, com recursos decorrentes do Fundo de Despesas ou pela Devedora, diretamente, conforme o caso, conforme descritos abaixo e no Capítulo "*Despesas*" do Termo de Securitização, indicativamente:

Despesas Flat

Prestador	Descrição	Periodicidade	Custo %	Valor Base	*Gross Up*	Valor Bruto
CVM 1ª Série**	Taxa de Fiscalização	FLAT	0,03000%	R$ 2.700,00	0,00%	R$ 2.700,00
CVM 2ª Série**	Taxa de Fiscalização	FLAT	0,03000%	R$ 7.800,00	0,00%	R$ 7.800,00
B3 | CETIP*	Registro CRI	FLAT	0,02900%	R$ 10.150,00	0,00%	R$ 10.150,00
B3 | CETIP*	Registro CCI	FLAT	0,00100%	R$ 350,00	0,00%	R$ 350,00
B3 | CETIP*	Taxa Liquidação Financeira	FLAT	0,00100%	R$ 224,96	0,00%	R$ 224,96
ANBIMA	Taxa de Registro de base de dados de CRIs	FLAT	0,00400%	R$ 1.416,00	0,00%	R$ 1.416,00
ANBIMA	Taxa de Registro de oferta (sistema SDO)	FLAT	0,00300%	R$ 9.919,00	0,00%	R$ 9.919,00
Leverage	Emissão	FLAT	-	R$ 20.000,00	11,15%	R$ 22.509,85
Leverage	Coordenador Líder	FLAT	-	R$ 20.000,00	11,15%	R$ 22.509,85
Leverage	Primeira taxa de gestão	FLAT	-	R$ 3.500,00	11,15%	R$ 3.939,22
Patagônia Capital	Estruturador	FLAT	1,25%	R$ 437.500,00	0,00%	R$ 437.500,00
Darmont	Assessor Legal	FLAT	-	R$ 44.000,00	0,00%	R$ 44.000,00
TN Advogados	LO	FLAT		R$ 14.000,00	16,33%	R$ 16.732,40
Vórtx	Escriturador de CRI	FLAT	-	R$ 6.000,00	16,33%	R$ 7.171,03
Outliers	Printer - Diagramação	FLAT		R$ 9.500,00	0,00%	R$ 9.500,00
Vórtx	Escriturador de NC	FLAT	-	R$ 6.000,00	16,33%	R$ 7.171,03
Vórtx	Liquidante	FLAT	-	R$ 3.000,00	16,33%	R$ 3.585,51
Vórtx	Custodiante	FLAT	-	R$ 6.000,00	16,33%	R$ 7.171,03
Vórtx	Implantação Agente Fiduciário	FLAT	-	R$ 4.000,00	16,33%	R$ 4.780,69
Vórtx	Agente Fiduciário	FLAT	-	R$ 16.000,00	16,33%	R$ 19.122,74
Vórtx	Agente Registrador	FLAT	-	R$ 5.000,00	16,33%	R$ 5.975,86
TOTAL				**R$ 627.059,96**		**R$ 644.229,17**
*Custos estimados						1,84%

**Taxa mínima da CVM R$809,16

Despesas Recorrentes

Prestador	Descrição	Periodicidade	Custo %	Valor Base	Gross Up	Valor Bruto	Valor Bruto Anual
Vórtx	Agente Fiduciário	ANUAL	-	R$ 16.000,00	9,65%	R$ 17.708,91	R$ 17.708,91
Vórtx	Custodiante	ANUAL	-	R$ 6.000,00	9,65%	R$ 6.640,84	R$ 6.640,84
Vórtx	Escriturador de CRI	ANUAL	-	R$ 6.000,00	9,65%	R$ 6.640,84	R$ 6.640,84
Vórtx	Escriturador de NC	ANUAL	-	R$ 6.000,00	9,65%	R$ 6.640,84	R$ 6.640,84
Vórtx	Liquidante	ANUAL	-	R$ 3.000,00	9,65%	R$ 3.320,42	R$ 3.320,42
BLB	Auditoria	ANUAL	-	R$ 2.638,25	6,15%	R$ 2.811,13	R$ 2.811,13
Akrual¹	Software de gestão	MENSAL	-	R$ 250,00	0,00%	R$ 250,00	R$ 3.000,00
Link	Balanço anual	ANUAL	-	R$ 300,00	0,00%	R$ 300,00	R$ 300,00
Link	Contabilidade	MENSAL	-	R$ 300,00	0,00%	R$ 300,00	R$ 3.600,00
Leverage	Taxa de Gestão	MENSAL	-	R$ 3.500,00	11,15%	R$ 3.939,22	R$ 47.270,64
Leverage**	Distribuição	EVENTUAL	-	R$ 900,00	11,15%	R$ 1.012,94	R$ 1.012,94
Serasa*	Reembolso	MENSAL	-	R$ 50,00	0,00%	R$ 50,00	R$ 600,00
Itaú	Tarifa de Conta	MENSAL	-	R$ 87,00	0,00%	R$ 87,00	R$ 1.044,00
B3 | CETIP*	Custódia de CRI	MENSAL	0,00%	R$ 280,00	0,00%	R$ 280,00	R$ 3.360,00
B3 | CETIP*	Custódia de CCI	MENSAL	0,00%	R$ 385,00	0,00%	R$ 385,00	R$ 4.620,00
TOTAL							**R$ 108.570,56**
*Custos estimados							0,30%

**Valor por dia de liquidação após a primeira liquidação

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

15. DOCUMENTOS OU INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXO

15.1. Último formulário de referência entregue pela securitizadora e por devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas

• Formulário de Referência da Securitizadora:

https://www.leveragesec.com.br/ri/, neste website clicar em “Formulário de Referência - 2025”.

• Formulário de Referência da Devedora:

Não aplicável, tendo em vista que a Devedora não possui Formulário de Referência elaborado.

15.2. Últimas informações trimestrais, demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, da securitizadora, exceto quando a securitizadora não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período

Considerando que a Securitizadora foi fundada em outubro de 2022, as demonstrações financeiras da Securitizadora relativas ao exercício social encerrados em 31 de dezembro de 2025 e as informações financeiras para o período de 3 (três) meses encerrado em 31 de março de 2026, podem ser encontradas no seguinte *website*:

• https://www.leveragesec.com.br/ri/ (neste website, realizar o download da versão mais atualizada das demonstrações financeiras e das informações financeiras trimestrais).

15.3. Demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social, dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima

As demonstrações financeiras auditadas da Devedora, referentes ao último exercício social, se encontram no Anexo XII deste Prospecto.

15.4. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão

A Emissão foi aprovada, de forma genérica, pelo Conselho de Administração da Securitizadora, na reunião realizada em 29 de abril de 2023, sob nº 247.340/23-6, por meio da qual foi autorizada, nos termos do artigo 17, inciso XI, do estatuto social da Securitizadora.

A Ata da Reunião do Conselho de Administração da Securitizadora, encontra-se no Anexo IX deste Prospecto. A Declaração da Securitizadora, que autoriza e dispõe sobre as condições da distribuição parcial da Oferta, encontra-se no Anexo XIII deste Prospecto.

15.5. Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima

O Estatuto Social da Securitizadora e o Contrato Social da Devedora encontram-se anexos a este Prospecto sob a forma dos Anexos I e XI, respectivamente. Adicionalmente, o Estatuto Social da Securitizadora também se encontra disponível para consulta no seguinte endereço eletrônico: https://www.leveragesec.com.br/ri/

15.6. Termo de securitização de créditos

O Termo de Securitização e seus aditamentos encontram-se nos Anexo II a V do presente Prospecto.

15.7. Documento que formaliza o lastro da emissão, quando o lastro for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis

O Termo de Emissão das Notas Comerciais e seus aditamentos encontram-se nos Anexo VI e VII do presente Prospecto.

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

16.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da securitizadora;	**LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA** Avenida Paulista, nº 1.912, 13° andar, Sala 132, Bela Vista, CEP 01.310-924, São Paulo/SP At.: Leandro Issaka Tel.: (11) 5051-3592 E-mail: gestao@leveragesec.com.br | obrigacoes@leveragesec.com.br
16.2. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos administradores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta;	**Distribuidora** **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA** Avenida Paulista, nº 1.912, 13° andar, Sala 132, Bela Vista, CEP 01.310-924, São Paulo/SP At.: Leandro Issaka Tel.: (11) 5051-3592 E-mail: gestao@leveragesec.com.br | obrigacoes@leveragesec.com.br
16.3. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto;	**DARMONT ADVOGADOS** Avenida São Gabriel, nº 301, 4º andar, Itaim Bibi, CEP 01.435-00, São Paulo/SP Tel.: (11) 3533-2010 E-mail: id@darmontadvogados.com I ariel.goldstein@darmontadvogados.com
16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais;	**Auditoria Independente responsável pela auditoria das demonstrações financeiras da Devedora** **MOORE PRISMA AUDITORES E CONSULTORES** Rua Milton José Robusti, nº 75, 15º andar, Jardim Botânico, CEP 14.021-613, Ribeirão Preto/SP Tel.: (16) 3019-7900 Email: moorerp@moorebrasil.com.br **Auditoria Independente responsável pela auditoria das demonstrações financeiras da Securitizadora** **BLB BRASIL AUDITORES INDEPENDENTES SP** Alameda Joaquim Eugênio de Lima, nº 680, Conjunto 63, Jardim Paulista, CEP 01.403-901, São Paulo/SP Tel.: (16) 9312-9588 E-mail: valter@economizarp.com
16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável;	**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** Rua Gilberto Sabino nº 215, 4º Andar, Pinheiros São Paulo/SP, CEP 05.425-02 At.: Eugênia Souza Telefone: (11) 3030-7177 E-mail: estruturacao@vortx.com.br / pu@vortx.com.br (para fins de precificação de ativos) / agentefiduciario@vortx.com.br

16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do banco liquidante da emissão;	**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** Rua Gilberto Sabino nº 215, 4º Andar, Pinheiros São Paulo/SP, CEP 05.425-02 At.: Eugênia Souza Telefone: (11) 3030-7177 E-mail: estruturacao@vortx.com.br / pu@vortx.com.br (para fins de precificação de ativos) / agentefiduciario@vortx.com.br
16.7. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão;	**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** Rua Gilberto Sabino nº 215, 4º Andar, Pinheiros São Paulo/SP, CEP 05.425-02 At.: Eugênia Souza Telefone: (11) 3030-7177 E-mail: estruturacao@vortx.com.br / pu@vortx.com.br (para fins de precificação de ativos) / agentefiduciario@vortx.com.br
16.8. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto ao coordenador líder, às instituições consorciadas e na CVM;	Os Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta podem obter exemplares do Prospecto nos endereços e no website da Securitizadora/Distribuidor indicados na seção acima, bem como no website indicado abaixo: **Distribuidora/Securitizadora**: https://www.leveragesec.com.br/emissoes-page/ (neste website, digitar "CRI BRIO" no Campo de busca, localizar a página referente à oferta, clicar no Documento desejado).
16.9. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado; e	Declaração constante do Anexo VIII deste Prospecto.
16.10. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto.	A Distribuidora declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pela Emissora e pela Devedora são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIAS

Não Aplicável.

ANEXO I - ESTATUTO SECURITIZADORA (LEVERAGE)

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

DOCUMENTO EMITIDO PELA INTERNET

DADOS DA EMPRESA			
NOME EMPRESARIAL LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA			
TITULO DE ESTABELECIMENTO			TIPO JURÍDICO SOCIEDADE POR AÇÕES
NIRE 35300603257	CNPJ 48.415.978/0001-40	NÚMERO DO ARQUIVAMENTO 078.462/26-5	DATA DO ARQUIVAMENTO 30/01/2026

DADOS DA CERTIDÃO		
DATA DE EXPEDIÇÃO 18/02/2026	HORA DE EXPEDIÇÃO 14:52:33	CÓDIGO DE CONTROLE 285978051
A AUTENTICIDADE DO PRESENTE DOCUMENTO, BEM COMO O ARQUIVO NA FORMA ELETRÔNICA PODEM SER VERIFICADOS NO ENDEREÇO WWW.JUCESPONLINE.SP.GOV.BR		

ESTA CÓPIA FOI AUTENTICADA DIGITALMENTE E ASSINADA EM 18/02/2026 PELA SECRETÁRIA GERAL DA JUCESP – MARINA CENTURION DARDANI, CONFORME ART. 1º DA MP2200-2 DE 24/08/2001, QUE INSTITUI A INFRAESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRAS – ICP BRASIL, EM VIGOR CONSOANTE E.C Nº32 DE 11/09/2001 M- ART.2º.

ART 1º. FICA INSTITUÍDA A INFRAESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRA – ICP BRASIL, PARA GARANTIR AUTENTICIDADE, INTEGRIDADE E VALIDADE JURÍDICA DE DOCUMENTOS EM FORMA ELETRÔNICA, DAS APLICAÇÕES DE SUPORTE E DAS APLICAÇÕES HABILITADAS QUE UTILIZEM CERTIFICADOS DIGITAIS, BEM COMO A REALIZAÇÃO DE TRANSAÇÕES ELETRÔNICAS SEGURAS.

ÚLTIMO DOCUMENTO ARQUIVADO PARA EMPRESA SUPRACITADA.

JUCESP - Junta Comercial
Ministério da Indústria, Comércio e Serviços
Departamento de Registro Empresarial e Integração
Secretaria de Desenvolvimento Econômico

JUCESP PROTOCOLO
0.462.424/26-1

CAPA DO REQUERIMENTO

CONTROLE INTERNET
035752967-7

DADOS CADASTRAIS

ATO
Alteração de Outras Cláusulas Contratuais/Estatutárias; Consolidação da Matriz;

NOME EMPRESARIAL
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

PORTE
Normal

TÍTULO DE ESTABELECIMENTO

LOGRADOURO	NÚMERO	COMPLEMENTO	CEP
Avenida Paulista	1912	Sl 132	01310-924

MUNICÍPIO	UF	TELEFONE	EMAIL
São Paulo	SP		

NÚMERO EXIGÊNCIA (S)	CNPJ - SEDE	NIRE - SEDE
0	48.415.978/0001-40	35300603257

IDENTIFICAÇÃO SIGNATÁRIO ASSINANTE REQUERIMENTO CAPA
NOME: LEANDRO ISSAKA (Diretor)
ASSINATURA: DATA: 28/01/2026

VALORES RECOLHIDOS
DARE: R$ 583,98
DARF: R$,00

SEQ. DOC.
1 / 1

DECLARO, SOB AS PENAS DA LEI, QUE AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REQUERIMENTO/PROCESSO SÃO EXPRESSÃO DA VERDADE.

PARA USO EXCLUSIVO DA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO (INCLUSIVE VERSO)

CARIMBO PROTOCOLO
JUCESP
ER 100 - ACSP
SÃO PAULO
★ 29 JAN 2026 ★
PROTOCOLO

CARIMBO DISTRIBUIÇÃO

CARIMBO ANÁLISE
JUCESP
ACSP - SÃO PAULO
DEFERIDO
30 JAN 2026
Vera Lúcia Dujese Alencar
Assessoria Técnica
de Registro Público
RG: 13.166.633-2

ANEXOS:
EXCLUSIVO SETOR DE ANÁLISE

( ) DBE
( ) Procuração
( ) Alvará Judicial
( ) Formal de Partilha
( ) Balanço Patrimonial
( ) Outros
( ) Documentos Pessoais
( ) Laudo de Avaliação
( ) Jornal
( ) Protocolo / Justificação
( ) Certidão

OBSERVAÇÕES:

CADASTRADO
JUCESP/ACSP

ETIQUETAS DE REGISTRO + CARIMBO

JUCESP
30 JAN 2026
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
MARINA CENTURION DARDANI
SECRETÁRIA GERAL
78.462/26-5
JUCESP

DOCUMENTOS NÃO RETIRADOS EM ATÉ 90 DIAS DA DISPONIBILIDADE SERÃO DESCARTADOS - ART.57, § 5º, DECRETO 1.800/96

Certifico o registro sob o nº 078.462/26-5 em 30/01/2026 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0462424261. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 18/02/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 285978051. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

Visto
Conferido
RG: 13.166.633-2 SP

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA
CNPJ: 48.415.978/0001-40
NIRE: 35.300.603.257

:ESP
- ACSP
PAULO
JAN 2026
DCOLO

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 27 DE JANEIRO DE 2026

I - DATA, HORA E LOCAL: Aos 27 dias de janeiro de 2026, às 10:00 horas, na sede social da **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1912, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924 ("Companhia").

II - CONVOCAÇÃO E PRESENÇA: Presentes os acionistas representando 100% (cem por cento) do capital social da Companhia ("Acionistas") e os membros da Diretoria, conforme assinaturas constantes na Lista de Presença de Acionistas no Anexo I a esta ata.

III - MESA: Presidente: Sr. Leandro Issaka; Secretário: Sr. Henrique Luis Alexandre Neto.

IV - ORDEM DO DIA: Deliberar sobre: **(i)** a ratificação da aprovação da Aquisição da Ore (conforme definido abaixo); e **(ii)** a ratificação da aprovação da subscrição e integralização de 199.600 (cento e noventa e nove mil e seiscentas) ações ordinárias da Leverage 88 Companhia Securitizadora (abaixo qualificada), em razão do aumento de capital social da referida sociedade; **(iii)** a alteração do Estatuto Social da Companhia; **(iv)** a aprovação do Código de Ética da Companhia, conforme abaixo descrito; e **(iv)** a autorização para que os membros da Diretoria da Companhia pratiquem todo e qualquer ato, celebrem todos e quaisquer contratos, aditamentos ou documentos necessários para a efetivação e implementação das matérias constantes desta Ordem do Dia.

V - DELIBERAÇÕES: *Os Acionistas aprovam, por unanimidade e sem quaisquer restrições:*

(i) A ratificação da aquisição, pela Companhia, de 826.755 (oitocentas e vinte e seis mil, setecentas e cinquenta e cinco) ações representativas de 100% (cem por cento) do Capital Social da **ORE**

Clicksign b7f06588-6e7d-4493-bbd2-f59a0f8a7a95

JUCESP

Certifico o registro sob o nº 078.462/26-5 em 30/01/2026 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0462424261. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 18/02/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 285978051. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

Visto
Conferido
RG: 13.166.633-2 SP

SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Paes de Barros, nº 1.017, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 04530-001, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35300383311 e inscrita no CNPJ sob nº 12.320.349/0001-90 ("Ore"), nas condições pactuadas no "*Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças*" celebrado entre a Companhia e o **FATOR CAPITAL LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº. 10.863.097/0001-10, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº. 1.017, 12° andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04530 001 e com seus atos constitutivos registrados e arquivados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.366.018 ("Fator Capital"), em 25 de abril de 2025 ("Aquisição da Ore");

(ii) A ratificação da subscrição e integralização, pela Companhia, de 199.600 (cento e noventa e nove mil e seiscentas) ações ordinárias representativas do Capital Social da **LEVERAGE 88 COMPANHIA SECURITIZADORA**, localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1912, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 53.192.655/0001-75, com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob o NIRE 35300628730 ("Leverage 88"), pelo valor nominal unitário de R$ 1,00 (um real), tornando-se sócia titular de 99,99% (noventa e nove inteiros e noventa e nove centésimos por cento) do capital social da Leverage 88, realizada no âmbito do aumento do capital social da Leverage 88 realizado nos termos da Assembleia Gera Extraordinária da Leverage 88 realizada em 24 de junho de 2025, cuja ata foi arquivada na JUCESP em 11 de setembro de 2025 sob o nº 336.744/25-0;

(iii) A **(a)** alteração do Capítulo "**Diretoria**" do Estatuto Social da Companhia, para que passem a vigorar nos termos abaixo e conforme a versão consolidada prevista no Anexo II à presente Ata; e **(b)** após a alteração prevista no item '(a)' acima, alteração da numeração dos artigos subsequentes, conforme versão consolidada prevista no Anexo II à presente Ata:

"***Diretoria***

Artigo 18 – *A Diretoria será composta por, no mínimo 03 (três) e, no máximo, 10 (dez) membros, eleitos e destituíveis pelo Conselho de Administração, para um mandato de 03 (três) anos,*

Clicksign b7f06588-6e7d-4493-bbd2-f59a0f8a7a95

JUCESP

Certifico o registro sob o nº 078.462/26-5 em 30/01/2026 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0462424261. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 18/02/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 285978051. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

Visto
Conferido
RG: 13.166.633-2 SP

permitida a reeleição, sendo 01 (um) Diretor Presidente; 01 (um) Diretor de Securitização; 01 (um) Diretor de Distribuição; 01 (um) Diretor de Compliance e Controles Internos; 01 (um) Diretor de Jurídico; 01 (um) Diretor de Estruturação; 01 (um) Diretor de Gestão de Operações de Securitização; 01 (um) Diretor Financeiro e de Controladoria; e 02 (dois) Diretor(es) sem Designação Específica.

***Parágrafo Primeiro** - Ocorrendo vacância do cargo de Diretor, ou impedimento do titular, caberá ao Conselho de Administração eleger novo Diretor ou designar o substituto, que permanecerá no cargo pelo prazo de gestão remanescente do Diretor substituído.*

***Parágrafo Segundo** – Um diretor poderá acumular mais de uma função quando da eleição da Diretoria, desde que observadas as normas aplicáveis.*

***Parágrafo Terceiro** - Os diretores terão plenos poderes para gerir e administrar a Companhia, competindo-lhes a representação da Companhia, em juízo ou fora dele, observado sempre o disposto na legislação aplicável, neste Estatuto Social, nas deliberações do Conselho de Administração e em Acordo de Acionistas.*

***Parágrafo Quarto** - Em suas ausências ou impedimentos temporários, os Diretores poderão ser representados por outro membro da Diretoria designado por meio de autorização específica, por escrito, do diretor substituído.*

***Parágrafo Quinto** - Para as reuniões de Diretoria, os Diretores poderão enviar seus votos antecipadamente, por escrito, via correio eletrônico (e-mail) ou por qualquer forma que evidencie de maneira segura a autenticidade de transmissões escritas, bem como poderão participar das respectivas reuniões por meio de conferência telefônica, video conferência ou outro meio que assegure e/ou evidencie a autenticidade de sua participação, admitindo-se o mesmo em relação às próprias atas lavradas quando da conclusão dos respectivos trabalhos.*

Clicksign b7f06588-6e7d-4493-bbd2-f59a0f8a7a95

JUCESP

Certifico o registro sob o nº 078.462/26-5 em 30/01/2026 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0462424261. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 18/02/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 285978051. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

Visto
Conferido
RG: 13.166.633-2 SP

Parágrafo Sexto *- Os Diretores serão investidos nos respectivos cargos mediante assinatura de termo de posse lavrado no livro de atas das reuniões da diretoria. Terminado o prazo do mandato, os Diretores permanecerão nos seus cargos até a posse dos seus sucessores.*

(...)

Artigo 20 *- Compete ao Diretor Presidente da Companhia, entre outras atribuições:*

(a) dirigir, coordenar e supervisionar as atividades dos demais Diretores;

(b) atribuir aos demais Diretores funções e atribuições não especificadas neste Estatuto Social;

(c) fornecer, com o auxílio dos demais Diretores, aos Acionistas os documentos e informações necessários para sua tomada de decisão em Assembleias Gerais;

(d) formular as estratégias e diretrizes operacionais da Companhia a partir das deliberações da Assembleia Geral, com a participação dos demais Diretores;

(e) convocar e presidir as reuniões da Diretoria; e

(f) observar e zelar pela observância das normas internas da Companhia, o que inclui, mas sem limitação o Manifesto de Cultura, o Código de Ética e o Manual de Compliance da Companhia.

Artigo 21 *– Compete especificamente ao Diretor Securitização:*

(a) exercer a figura do diretor responsável pelas atividades de securitização, prestando as informações exigidas pela regulamentação do mercado de valores mobiliários;

(b) representar e registrar a Companhia perante a CVM e as instituições participantes do mercado financeiro e de capitais nos limites de sua competência;

(c) cumprir com as leis e normas regulamentares aplicáveis à Companhia relacionadas ao mercado financeiro e de capitais, no que diz respeito às atividades de securitização;

(d) administrar a política de relacionamento com investidores, caso existente;

(e) prestar informações aos investidores, à CVM e à bolsa de valores ou mercado de balcão organizado em que os valores mobiliários de emissão da Companhia estejam admitidos à negociação; e

Clicksign b7f06588-6e7d-4493-bbd2-f59a0f8a7a95

JUCESP

Certifico o registro sob o nº 078.462/26-5 em 30/01/2026 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0462424261. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 18/02/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 285978051. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

Visto
Conferido
RG: 13.166.633-2 SP

20.1.26

(f) *auxiliar o Diretor de Compliance e Controles Internos no exercício de suas funções sempre que solicitado, sem interferir em sua autonomia para a implementação de medidas necessárias ao cumprimento das normas, o que inclui, mas sem limitação, a apresentação de manifestação a respeito de eventuais deficiências encontradas em verificações de Compliance; e*

(g) *observar e zelar pela observância das normas internas da Companhia, o que inclui, mas sem limitação o Manifesto de Cultura, o Código de Ética e o Manual de Compliance da Companhia.*

Artigo 22 – *Compete ao Diretor de Compliance e Controles Internos da Companhia, entre outras atribuições:*

(a) *implementar políticas e procedimentos de controles internos e compliance, bem como realizar treinamentos no sentido de ampliar o conhecimento e o cumprimento das referidas normas, bem como das demais normas aplicáveis às atividades da Companhia;*

(b) *a responsabilidade pelo cumprimento de regras, políticas, procedimentos e controles internos previstos na Resolução CVM 60;*

(c) *assegurar e fiscalizar o atendimento às normas, políticas e regulamentações vigentes e aos padrões ético e profissional;*

(d) *fiscalizar e garantir o cumprimento das normas de prevenção à lavagem de dinheiro, ao financiamento ao terrorismo e ao financiamento da proliferação de armas de destruição em massa;*

(e) *realizar treinamentos e monitoramentos das atividades da Companhia;*

(f) *avaliar a natureza, complexidade e risco das operações realizadas;*

(g) *responder pelo cumprimento das normas estabelecidas pela Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, o que inclui o encaminhamento à Diretoria, até o último dia útil de abril, do relatório relativo ao ano civil anterior à data de entrega, contendo:* ***(a)*** *uma avaliação do cumprimento pela Companhia das regras, procedimentos e controles internos previstos na referida norma; e* ***(b)*** *as recomendações a respeito de eventuais deficiências, com o estabelecimento de cronograma de saneamento;*

Clicksign b7f06588-6e7d-4493-bbd2-f59a0f8a7a95

Certifico o registro sob o nº 078.462/26-5 em 30/01/2026 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0462424261. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 18/02/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 285978051. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

Visto
Conferido
RG: 13.166.033-2 SP

(h) *responder pelo cumprimento das normas estabelecidas pela Resolução CVM nº 50, de 31 de agosto de 2021 ("Resolução CVM 50"), caso aplicável à Companhia, em especial, pela:* ***(a)*** *implementação e manutenção da respectiva política de PLD/FTP compatível com a natureza, o porte, a complexidade, a estrutura, o perfil de risco e o modelo de negócio da instituição, de forma a assegurar o efetivo gerenciamento dos riscos de LD/FTP apontados ("Política de PLD/FTP"); e* ***(b)*** *elaboração do relatório relativo à avaliação interna de risco de LD/FTP, a ser encaminhado para os órgãos da alta administração especificados na Política de PLD/FTP, até o último dia útil do mês de abril, contendo além das informações previstas no artigo 6º da Resolução CVM 50;*

(i) *responder pela implementação e pelo cumprimento de regras, políticas, procedimentos e controles internos previstos na Resolução CVM 60, caso aplicável à Companhia, o que inclui o encaminhamento aos órgãos da administração da Companhia, até o último dia útil do mês de abril de cada ano, relatório relativo ao ano civil imediatamente anterior à data de entrega, contendo:* ***(a)*** *as conclusões dos exames efetuados;* ***(b)*** *as recomendações, a respeito de eventuais deficiências, com o estabelecimento de cronogramas de saneamento, quando for o caso; e* ***(c)*** *a manifestação do diretor responsável pelas atividades de securitização a respeito das deficiências encontradas em verificações anteriores e das medidas planejadas, de acordo com cronograma específico, ou efetivamente adotadas para saná-las;*

(j) *supervisionar, em atuação como segundo nível de controle, a atuação dos Diretores com funções operacionais, i.e., Diretor de Securitização, Diretor de Distribuição, Diretor de Compliance e Controles Internos, Diretor de Jurídico, Diretor de Estruturação, Diretor de Gestão de Operações de Securitização, Diretor Financeiro e de Controladoria e demais Diretor(es) sem Designação Específica, bem como de suas respectivas equipes; e*

(k) *observar e zelar pela observância das normas internas da Companhia, o que inclui, mas sem limitação o Manifesto de Cultura, o Código de Ética e o Manual de Compliance da Companhia.*

Artigo 23 *- Compete ao Diretor de Distribuição:*

Clicksign b7f06588-6e7d-4493-bbd2-f59a0f8a7a95

JUCESP

Certifico o registro sob o nº 078.462/26-5 em 30/01/2026 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0462424261. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 18/02/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 285978051. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

Visto
Conferido
RG: 13.166.633-2 SP

(a) *adequar os produtos, serviços e operações ao perfil do cliente;*

(b) *verificar o cadastro de clientes, de conduta e de pagamento e recebimento de valores aplicáveis à intermediação de operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados de valores mobiliários;*

(c) *supervisionar e gerenciar a equipe de distribuição de valores mobiliários;*

(d) *implementar as políticas e procedimentos internos para garantir o cumprimento das normas regulatórias aplicáveis à distribuição de valores mobiliários;*

(e) *monitorar e avaliar os riscos associados à distribuição de valores mobiliários;*

(f) *intermediar e negociar os valores mobiliários junto a investidores institucionais e clientes;*

(g) *coordenar e conduzir os processos de oferta pública de valores mobiliários;*

(h) *comunicar com os reguladores e autoridades do mercado de valores mobiliários;*

(i) *avaliar e analisar os relatórios e documentos relacionados à distribuição de valores mobiliários, como prospectos e formulários de informações periódicas;*

(j) *coordenar o processo de averiguação do perfil de risco e adequação de investimentos dos investidores (processo de suitability), na forma estabelecida pela Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, o que inclui o encaminhamento à Diretoria; e*

(k) *observar e zelar pela observância das normas internas da Companhia, o que inclui, mas sem limitação o Manifesto de Cultura, o Código de Ética e o Manual de Compliance da Companhia.*

Artigo 24 *- Compete ao Diretor Jurídico:*

(a) *assessorar a Diretoria e o Conselho de Administração nas questões jurídicas de natureza societária, regulatória, contratual e negocial, fornecendo, caso solicitado, pareceres técnicos que fundamentem a tomada de decisão estratégica da Companhia;*

(b) *supervisionar a assessoria jurídica externa na estruturação de operações de securitização, incluindo a análise de viabilidade jurídica, bem como a auditoria jurídica realizada no âmbito de tais operações de securitização (due diligence), para que estejam em conformidade com as entidades regulatórias e autorregulatórias (CVM, CMN, BACEN, ANBIMA etc.), e demais legislações aplicáveis, inclusive, mas sem limitação, no que diz respeito ao cumprimento das obrigações de informação, publicidade e transparência;*

Clicksign b7f06588-6e7d-4493-bbd2-f59a0f8a7a95

JUCESP

Certifico o registro sob o nº 078.462/26-5 em 30/01/2026 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0462424261. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 18/02/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 285978051. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
Visto
Conferido
RG: 13.166.033-2 SP

(c) *elaborar, coordenar, revisar e negociar a documentação jurídica necessária às operações de securitização;*

(d) *supervisionar e gerir todas as demandas judiciais e administrativas envolvendo a companhia, incluindo a seleção, contratação e a fiscalização dos advogados externos;*

(e) *desenvolver estratégias para evitar litígios, incluindo a revisão de cláusulas contratuais padrão e a mediação de conflitos em fase pré-processual;*

(f) *estabelecer, revisar e aprovar os padrões contratuais da Companhia no âmbito das operações de securitização;*

(g) *gerenciar o sistema de controle e armazenamento de documentos jurídicos, garantindo a integridade, a segurança e o acesso controlado à documentação sensível;*

(h) *gerenciar o mapeamento e pelo monitoramento das obrigações não pecuniárias existentes nos documentos que regem as operações de securitização;*

(i) *observar e zelar pela observância das normas internas da Companhia, o que inclui, mas sem limitação o Manifesto de Cultura, o Código de Ética e o Manual de Compliance da Companhia.*

***Artigo 25** - Compete especificamente ao Diretor de Gestão de Operações de Securitização:*

(a) *supervisionar o monitoramento periódico do desempenho da carteira de recebíveis que lastreiam os certificados securitizados, analisando indicadores de performance, inadimplência e concentração;*

(b) *gerir o fluxo de caixa dos respectivos Patrimônios Separados, proveniente dos recebíveis, assegurando a correta contabilização, armazenagem em contas específicas e a pontualidade e acurácia dos pagamentos, em estrita conformidade com as previsões dos documentos das operações e das expectativas de fluxo, zelando pela otimização da compatibilidade entre os fluxos de caixa originários dos direitos creditórios securitizados e os fluxos de pagamento dos títulos de securitização aos quais estiverem vinculados, nos termos previstos nos documentos que regem as respectivas operações de securitização;*

(c) *observar os termos e condições constantes dos documentos que regem as operações de securitização;*

Clicksign b7f06588-6e76-4493-b0d2-f99a0f8a7a95

JUCESP
Certifico o registro sob o nº 078.462/26-5 em 30/01/2026 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0462424261. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 18/02/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 285978051. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

Visto
Conferido
RG: 13.166.633-2 SP

(d) *responsabilizar-se pela coordenação, elaboração, revisão e divulgação tempestiva de todos os informes periódicos obrigatórios a respeito dos títulos de securitização de emissão da Companhia, o que inclui, mas sem limitação, os Informes Mensais exigidos nos termos da Resolução CVM 60;*

(e) *supervisionar a atuação de servicers terceirizados e demais prestadores de serviço contratados no âmbito das operações de securitização, auditando sua performance e assegurando o cumprimento dos respectivos contratos de prestação de serviço;*

(f) *propor e implementar melhorias contínuas nos processos de administração dos patrimônios separados, visando ao aumento da eficiência, redução de custos e mitigação de riscos;*

(g) *gerenciar o mapeamento e pelo monitoramento das obrigações pecuniárias existentes nos documentos que regem as operações de securitização; e*

(h) *observar e zelar pela observância das normas internas da Companhia, o que inclui, mas sem limitação o Manifesto de Cultura, o Código de Ética e o Manual de Compliance da Companhia.*

Artigo 26 *- Compete especificamente ao Diretor de Estruturação:*

(a) *liderar a análise técnica dos ativos propostos para securitização, inclusive quanto à conformidade dos originadores com a legislação aplicável;*

(b) *elaborar e apresentar relatórios de análise de operações e pareceres técnicos ao Conselho de Administração, contendo a modelagem financeira, a avaliação de riscos, a viabilidade econômica e a estratégia de colocação no mercado;*

(c) *conceber, desenvolver e calcular a modelagem financeira das operações de securitização, incluindo projeções de fluxo de caixa, rating esperado, taxas de juros, deságios e todas as variáveis econômico-financeiras pertinentes, zelando pela compatibilidade entre os direitos creditórios securitizados e os títulos de securitização, especialmente os fluxos de caixa originários dos direitos creditórios securitizados e os fluxos de pagamento dos títulos de securitização aos quais estiverem vinculados;*

(d) *coordenar a contratação e gerenciar o trabalho de terceiros essenciais para a estruturação das operações de securitização;*

Clicksign b7f06588-6e7d-4493-bbd2-f59a0f8a7a95

Certifico o registro sob o nº 078.462/26-5 em 30/01/2026 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0462424261. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 18/02/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 285978051. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

Visto
Conferido
RG: 13.166.633-2 SP

(e) *apresentar relatórios periódicos de andamento do pipeline de operações ao Conselho de Administração e aos setores competentes;*

(f) *coordenar todo o processo de liquidação das operações de securitização, assegurando o cumprimento de todas as condições precedentes e a perfeita integração entre as partes envolvidas;*

(g) *responsabilizar-se pelas operações de securitização até o momento de sua liquidação financeira perante os investidores e a efetiva transferência dos recursos, momento em que se encerra a fase de estruturação; e*

(h) *observar e zelar pela observância das normas internas da Companhia, o que inclui, mas sem limitação o Manifesto de Cultura, o Código de Ética e o Manual de Compliance da Companhia.*

Artigo 27 *- Compete especificamente ao Diretor Financeiro e de Controladoria:*

(a) *elaborar, em conjunto com a Diretoria, o plano estratégico financeiro de curto, médio e longo prazos da companhia, submetendo-o à aprovação do Conselho de Administração;*

(b) *definir e implementar a política de alocação de recursos e a estratégia de investimentos dos recursos próprios da securitizadora, respeitando os limites de risco estabelecidos pelo Conselho de Administração;*

(c) *gerenciar a estrutura de capital da Companhia, propondo otimizações à política de dividendos;*

(d) *gerir a tesouraria da Companhia, incluindo a aplicação de recursos financeiros disponíveis e a administração da dívida, sempre dentro dos limites aprovados pelo Conselho de Administração;*

(e) *supervisionar a contabilidade da Companhia e o planejamento tributário da Companhia;*

(f) *coordenar a movimentação das contas bancárias da Companhia;*

(g) *representar a Companhia perante instituições financeiras, investidores e demais agentes do mercado de capitais para tratar de assuntos de seu escopo;*

(h) *coordenar os trabalhos de preparação das demonstrações financeiras e o relatório anual da administração da Companhia, bem como a sua apresentação ao Conselho de Administração e aos Acionistas;*

Clicksign b7f06588-6e7d-4493-bbd2-f59a0f8a7a95

JUCESP

Certifico o registro sob o nº 078.462/26-5 em 30/01/2026 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0462424261. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 18/02/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 285978051. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

Visto
Conferido
RG: 13.166.633-2 SP

(i) *apresentar periodicamente ao Conselho de Administração e a Diretoria relatório circunstanciado contendo: (1) a posição de caixa e investimentos; (2) o desempenho das carteiras sob sua gestão; (3) os status das captações em andamento; (4) qualquer exposição a riscos acima dos limites estabelecidos; e (5) qualquer fato relevante relacionado às contas da Companhia; e*

(j) *observar e zelar pela observância das normas internas da Companhia, o que inclui, mas sem limitação o Manifesto de Cultura, o Código de Ética e o Manual de Compliance da Companhia.*

***Artigo 28** – Compete aos demais Diretores, dar o suporte ao Diretor Presidente, ao Diretor de Securitização e ao Diretor de Compliance e Controles Internos, bem como exercer a administração do dia a dia da Companhia, conforme orientação do Conselho de Administração.*

***Artigo 29** – Observadas as disposições contidas no presente Estatuto Social, a representação da Companhia em juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, perante terceiros e repartições públicas federais, estaduais ou municipais, será obrigatoriamente representada:*

- Individualmente pelo Diretor Presidente;

– conjuntamente por quaisquer 02 (dois) diretores da Companhia; ou

– conjuntamente por 01 (um) diretor em conjunto com 01 (um) procurador."

(iv) Aprovar o Código de Ética da Companhia, conforme versão de janeiro de 2026 consolidada prevista no Anexo III à presente Ata. ("Código de Ética"), cujo objetivo consiste em orientar todos os sócios, administradores, colaboradores, funcionários, prestadores de serviços e parceiros de negócio na condução e no melhor exercício de atividades e responsabilidade, de modo a manter estrutura de gerenciamento de riscos de conformidade aderente à Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM nº 60"),

Clicksign b7f06588-4e7d-4493-bbd2-f5fa0ff9a7a95

JUCESP

Certifico o registro sob o nº 078.462/26-5 em 30/01/2026 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0462424261. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 18/02/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 285978051. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

Visto
Conferido
RG: 13.166.633-2 SP

bem como demais legislação, regulação e auto regulação aplicáveis e compatíveis com a natureza, o porte, a complexidade, a estrutura, o perfil de risco e o modelo de negócio da Companhia; e

(v) Autorizar os membros da Diretoria da Companhia para que pratiquem todo e qualquer ato, celebrem todos e quaisquer contratos, aditamentos ou documentos necessários para a efetivação e implementação das matérias ora deliberadas.

VI - ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a presente Assembleia, da qual se lavrou a presente ata que, lida e achada conforme, foi por todos assinada.

Esta é a cópia fiel da Ata lavrada em livro próprio.

São Paulo, 27 de janeiro de 2026.

Mesa:

LEANDRO ISSAKA
Presidente

HENRIQUE LUÍS ALEXANDRE NETO
Secretário

JUCESP
30 JAN 2026
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
MARINA CENTURION DARDANI
SECRETÁRIA GERAL
78.462/26-5
JUCESP

Clicksign b7f96588-6e7d-4493-bbd2-f59a0f8a7a95

JUCESP

Certifico o registro sob o nº 078.462/26-5 em 30/01/2026 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0462424261. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 18/02/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 285978051. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
Visto
Conferido
RG: 13.166.033-2 SP

ANEXO I

LISTA DE PRESENÇA

ACIONISTAS	ASSINATURAS
LCS PARTICIPAÇÕES LTDA.	

DIRETORES PRESENTES	ASSINATURAS
LEANDRO ISSAKA	
HENRIQUE LUÍS ALEXANDRE NETO	
LUCAS RIBEIRO DE ALMEIDA	
HENRIQUE SANGENETTO PINTO	
JOSÉ MIGUEL DA FONSECA RODRIGUES	

Clicksign b7f06588-6a7d-4493-bbd2-f59a0f8a7a95

JUCESP

Certifico o registro sob o nº 078.462/26-5 em 30/01/2026 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0462424261. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 18/02/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 285978051. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

Visto
Conferido
RG: 13.166.033-2 SP

ANEXO II – CONSOLIDAÇÃO DO ESTATUTO SOCIAL

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

CNPJ: 48.415.978/0001-40

NIRE: 35.300.603.257

Denominação, Sede Social, Prazo de Duração e Objeto Social

Artigo 1º - A **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA** é uma sociedade por ações, com prazo de duração indeterminado, regida pelo disposto no presente Estatuto Social e pelas disposições legais aplicáveis, em especial a Lei nº 6.404, de 15.12.1976 ("Lei nº 6.404/76").

Artigo 2º - A Companhia tem sua sede social na Avenida Paulista, 1912, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, podendo, por deliberação do Conselho de Administração, abrir, manter e/ou encerrar filiais, escritórios ou representações em qualquer parte do território nacional ou no exterior.

Artigo 3º - A Companhia tem por objeto social:

(i) aquisição e securitização de quaisquer direitos creditório originados por pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimentos ou outras pessoas, de quaisquer segmentos e atividades empresariais, inclusive do agronegócio, imobiliárias, créditos financeiros, mercantis, industriais, energia, infraestrutura, prestação de serviços, dentre outros, assim como quaisquer títulos e valores mobiliários, incluindo ativos com variação cambial, representativos de tais direitos creditórios ou lastreadas em tais direitos creditórios, direta ou indiretamente ("Créditos"); (ii) a emissão e colocação privada ou junto ao mercado financeiro e de capitais, de qualquer título de crédito ou valor mobiliário compatível com suas atividades, respeitado os trâmites da legislação aplicável, tais como, mas não se limitando, Debêntures, Notas Comerciais, títulos de crédito em geral, Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA"), Certificados de Recebíveis ("CR"), ou de outros títulos e valores mobiliários representativos de operações de securitização, inclusive ativos digitais e/ou tokenizados no mercado local ou exterior;

Clicksign b7f06588-6e7d-4493-bbd2-f59a0f8a7a95

JUCESP

Certifico o registro sob o nº 078.462/26-5 em 30/01/2026 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0462424261. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 18/02/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 285978051. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

Visto Conferido RG: 13.166.033-2 SP

(ii) a realização de negócios e prestação de serviços relacionado as operações e securitização e créditos supracitados;

(iii) a gestão, distribuição e administração dos Créditos, sendo permitida a contratação de terceiros para a apresentação dos serviços de gestão, administração e cobrança dos Créditos, incluindo poderes para conceder descontos, prorrogar vencimentos ou mudar características dos Créditos;

(iv) a aquisição e alienação de títulos representativos ou lastreados em Créditos;

(v) A emissão, distribuição, recompra, revenda ou resgate dos valores mobiliários de sua própria emissão nos mercados financeiros e de capitais, com lastro nos Créditos;

(vi) A prestação de serviços incluindo, mas não se limitando: (a) a estruturação de operações de securitização dos Créditos; (b) digitação, registro, colocação, no mercado financeiro e de capitais, primário e secundário, bem como a administração e recuperação dos Créditos;

(vii) a realização de operações de hedge e outros nos mercados derivativos visando cobertura de risco na sua carteira de créditos; e

(viii) a prestação de garantias para os títulos e valores mobiliários por ele emitidos; (x) emissão de dívidas, tais como, mas não se limitando, a debêntures, notas comerciais; (xi) a participação em outras sociedades.

Parágrafo Primeiro - A Companhia poderá realizar as atividades relativas ao seu objeto social no país ou no exterior, quer diretamente, quer através de subsidiárias, ou por intermédio de participação no capital de outras sociedades.

Parágrafo Segundo - A Companhia não poderá praticar quaisquer atos estranhos ao seu objeto social.

Capital Social e Ações

Artigo 4º - O capital social da Companhia, totalmente subscrito neste ato e parcialmente integralizado, é de R$ 601.522,20 (seiscentos e um mil, quinhentos e vinte e dois reais e vinte centavos), representado por 6.000 (seis mil) ações ordinárias e 4.000 (quatro mil) ações preferenciais, todas de forma nominativa e sem valor nominal.

Clicksign b7f06588-6e7d-4493-bbd2-f59a0f8a7a95

JUCESP

Certifico o registro sob o nº 078.462/26-5 em 30/01/2026 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0462424261. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 18/02/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 285978051. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

30 +1 26

Visto
Conferido
RG: 13.166.033-2 SP

Parágrafo Primeiro - As ações preferenciais terão as seguintes características:

i. prioridade no reembolso do capital sem prêmio, em caso de encerramento das atividades da Companhia; e ii. direito ao recebimento de dividendo, por ação preferencial, pelo menos 10% (dez por cento) maior do que o atribuído a cada ação ordinária.

Parágrafo Terceiro - Capital autorizado: A Companhia está autorizada a aumentar o capital social até o limite de 100.000 (cem mil) ações, incluídas as ações já emitidas.

Parágrafo Quarto - Dentro do limite do capital autorizado, o Conselho de Administração poderá aprovar aumento do capital social mediante a capitalização de lucros ou reservas e, ainda, de acordo com plano aprovado pela assembleia geral, outorgar opção de compra de ações a administradores e empregados da Companhia ou de sociedade sob seu controle, ou a pessoas naturais que lhes prestem serviços, sem que os acionistas tenham direito de preferência na outorga ou subscrição destas ações.

Parágrafo Quinto - Competirá ao Conselho de Administração, ao deliberar o aumento do capital dentro do capital autorizado, fixar, o preço de emissão e o número de ações a serem emitidas, bem como o prazo e as condições de integralização, sendo certo, no entanto, que a integralização de ações em bens dependerá da aprovação do respectivo laudo de avaliação pela Assembleia Geral, na forma da lei.

Parágrafo Sexto - As ações ordinárias subscritas e não integralizadas deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional, créditos ou bens em até 05 (cinco) dias da data de sua subscrição.

Artigo 5° - Cada ação ordinária confere ao seu titular o direito de um voto nas Assembleias Gerais de Acionistas, cujas deliberações serão tomadas na forma da legislação aplicável, respeitado o disposto no artigo 9° deste Estatuto Social. As ações preferenciais não têm direito a voto.

Clicksign b7f06588-6e7d-4493-bbd2-f59a0f8a7a95

Certifico o registro sob o nº 078.462/26-5 em 30/01/2026 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0462424261. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 18/02/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 285978051. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

Visto
Conferido
RG: 13.166.633-2 SP

Artigo 6º - A propriedade das ações será comprovada pela inscrição do nome do Acionista no Livro de Registro de Ações Nominativas da Companhia. Mediante solicitação de qualquer Acionista, a Companhia emitirá certificados de ações.

Parágrafo Único - As despesas de desdobramento, grupamento ou substituição de certificados de ações quando solicitados pelos Acionistas, correrão por sua conta, por preço não superior ao custo.

Artigo 7º - Os Acionistas têm preferência para a subscrição de novas ações, na proporção das ações anteriormente possuídas. Caso algum Acionista desista por escrito do seu direito de preferência ou não se manifeste dentro de 30 (trinta) dias contados a partir da data em que a Assembleia Geral de Acionistas aprovar o aumento do capital social, caberá aos demais acionistas, na proporção das ações possuídas, o direito à subscrição dessas novas ações.

Assembleia Geral de Acionistas

Artigo 8º – As Assembleias Gerais de Acionistas realizar-se-ão ordinariamente uma vez por ano, nos 04 (quatro) primeiros meses subsequentes ao encerramento de cada exercício social, a fim de serem deliberados os assuntos previstos em lei.

Artigo 9º - As Assembleias Gerais Extraordinárias serão realizadas sempre que necessário, quando os interesses sociais assim o exigirem, ou conforme previsto em lei ou neste Estatuto Social.

Artigo 10 - As Assembleias Gerais serão convocadas, conforme previsto no art. 123 da Lei nº 6.404/76, pelo Presidente do Conselho de Administração ou, no seu impedimento, por outro membro do Conselho. As Assembleias Gerais serão presididas pelo Presidente do Conselho de Administração que, por sua vez, deverá indicar, dentre os presentes, o Secretário, que poderá ou não ser acionista da Companhia.

Parágrafo Primeiro – Todas as convocações deverão indicar a ordem do dia, explicitando ainda, no caso de reforma estatutária, a matéria objeto.

Clicksign b7f06588-6e70-4493-b0d2-f59a0f8a7a95

JUCESP

Certifico o registro sob o nº 078.462/26-5 em 30/01/2026 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0462424261. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 18/02/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 285978051. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
31 +1 26
Visto
Conferido
RG: 13.166.633-2 SP

Parágrafo Segundo – Na ausência do Presidente do Conselho de Administração, a Assembleia será instalada por qualquer dos administradores da Companhia, que a presidirá.

Parágrafo Terceiro – A Assembleia Geral será considerada instalada, em primeira convocação, com a presença de acionistas que representem, no mínimo, ¼ (um quarto) do capital social com direito a voto e, em segunda convocação, a assembleia será instalada com qualquer quórum, salvo se houver maior quórum exigido por lei.

Parágrafo Quarto – Independentemente de qualquer formalidade prevista neste Estatuto e na Lei 6.404/76, será considerada regularmente instalada qualquer Assembleia Geral a que comparecer a totalidade dos acionistas.

Artigo 11 –Sem prejuízo das matérias previstas em lei, a Assembleia Geral tem poderes para decidir todos os negócios relativos ao objeto da Companhia e tomar as decisões que julgar conveniente à sua defesa e desenvolvimento, observadas as competências específicas dos demais órgãos de administração da Companhia.

Parágrafo Primeiro – As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas pelo voto afirmativo da maioria dos acionistas presentes com direito a voto, não computados os votos em branco, exceto nos casos em que a lei, este Estatuto Social e/ou, caso existam, os acordos de acionistas registrados nos livros da Companhia prevejam quórum maior de aprovação.

Parágrafo Segundo – As matérias abaixo somente poderão ser consideradas aprovadas em Assembleia Geral quando tiverem o voto favorável de Acionistas que representem, no mínimo, metade das ações ordinárias emitidas pela Companhia:

I - alteração de quaisquer das disposições do Estatuto Social que envolva a alteração do objeto social da Companhia, inclusive para a inclusão da prática de novas atividades econômicas;

Clicksign b7f06588-6e76-4493-bbd2-f59a0f8a7a95

Certifico o registro sob o nº 078.462/26-5 em 30/01/2026 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0462424261. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 18/02/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 285978051. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

Visto
Conferido
RG: 13.166.633-2 SP

II - operações de fusão, incorporação ou cisão da Companhia, ou ainda sua liquidação ordinária ou cessação do estado de liquidação;

III - criação de ações preferenciais ou aumento de classe de ações preferenciais sem guardar proporções com as demais;

IV - alteração nas preferências, vantagens e condições de resgate ou amortização de uma ou mais classes de ações preferenciais, ou criação de nova classe mais favorecida;

V - redução do dividendo obrigatório;

VI - dissolução da Companhia; e

VII - criação de partes beneficiárias.

Artigo 12 - Antes de instalar-se a Assembleia Geral, os acionistas devidamente identificados, deverão assinar o "Livro de Presença de Acionistas", informando seu nome, residência e a quantidade de ações de que forem titulares.

Parágrafo Único - A lista dos acionistas presentes será encerrada pelo Presidente da Mesa simultaneamente à instalação da Assembleia Geral.

Administração da Companhia

Artigo 13 – A Administração da Companhia será exercida pelo Conselho de Administração e pela Diretoria, órgãos que terão as atribuições conferidas por lei e por este Estatuto Social.

Parágrafo Primeiro – Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria serão investidos em seus respectivos cargos mediante a assinatura dos termos de posse lavrados em livro próprio e permanecerão em seus respectivos cargos até a posse de seus sucessores, salvo se diversamente deliberado pela Assembleia Geral ou pelo Conselho de Administração, conforme o caso. Os administradores estão dispensados de oferecer garantia para o exercício de suas funções.

Parágrafo Segundo – A Assembleia Geral deverá estabelecer a remuneração dos administradores da Companhia. A remuneração pode ser fixada de forma individual para cada administrador ou de

Clicksign b7f06588-6a7d-4493-bbd2-f59a0f8a7a95

JUCESP

Certifico o registro sob o nº 078.462/26-5 em 30/01/2026 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0462424261. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 18/02/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 285978051. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

Visto
Conferido
RG: 13.166.632-2 SP

forma global, incluindo benefícios de qualquer natureza e verbas de representação. Quando aprovando um montante global, caberá ao Conselho de Administração a sua distribuição.

Conselho de Administração

Artigo 14 – O Conselho de Administração será composto por, no mínimo 03 (três) e, no máximo, 05 (cinco) membros, eleitos pela Assembleia Geral de acionistas, e por esta destituíveis a qualquer tempo, para um mandato de 03 (três) anos, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo Primeiro – A Assembleia Geral nomeará, dentre os Conselheiros eleitos, o Presidente e o Vice-Presidente do Conselho de Administração.

Parágrafo Segundo – O Presidente do Conselho de Administração será substituído, em suas ausências ou impedimentos, pelo Vice-Presidente.

Parágrafo Terceiro – A Assembleia Geral poderá eleger suplentes para os membros do Conselho de Administração.

Parágrafo Quarto – Em casos de vacância de qualquer cargo de Conselheiro, caberá ao Conselho de Administração escolher o substituto, que servirá até a próxima Assembleia Geral.

Artigo 15 – O Conselho de Administração reunir-se-á, ordinariamente, uma vez a cada ano, nos quatro primeiros meses subsequentes ao encerramento de cada exercício social, e extraordinariamente, sempre que necessário, ou quando convocado pelo Presidente do Conselho de Administração, com a presença de, no mínimo, a maioria de seus membros em exercício.

Parágrafo Primeiro – As convocações serão realizadas mediante notificação escrita, por carta, correio eletrônico, telegrama ou fac-símile, que deverá conter, além do local, data e horário da respectiva reunião, a ordem do dia, bem como toda a documentação necessária para análise das matérias objeto de discussão, se for o caso.

Clicksign b7f06588-6e7d-4493-bbd2-f59a0f8a7a95

JUCESP

Certifico o registro sob o nº 078.462/26-5 em 30/01/2026 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0462424261. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 18/02/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 285978051. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

31 JAN 26

Visto
Conferido
RG: 13.166.633-2 SP

Parágrafo Segundo – As reuniões do Conselho de Administração serão convocadas com no mínimo 02 (dois) dias de antecedência, salvo em caso de urgência, quando a convocação, devidamente justificada, será feita com 24 (vinte e quatro) horas de antecedência à reunião.

Parágrafo Terceiro – Independentemente das formalidades de convocação previstas nos parágrafos anteriores, será considerada regular a reunião a que comparecerem todos os membros do Conselho de Administração.

Parágrafo Quarto - Os membros do Conselho de Administração poderão participar das reuniões por intermédio de conferência telefônica, videoconferência ou por qualquer outro meio de comunicação eletrônico, sendo considerados presentes à reunião e devendo confirmar seu voto através de declaração por escrito encaminhada ao Presidente do Conselho de Administração por carta, fac-símile ou correio eletrônico logo após o término da reunião. Uma vez recebida a declaração, o Presidente do Conselho de Administração ficará investido de plenos poderes para assinar a ata da reunião em nome do conselheiro.

Artigo 16 – O Conselho de Administração se instalará, funcionará e deliberará validamente pelo voto favorável da maioria absoluta de seus membros presentes, não computados os votos em branco.

Parágrafo Único – Em caso de empate, fica a deliberação prejudicada, cabendo à reunião seguinte do Conselho de Administração dirimir o impasse. Persistindo o empasse, caberá ao Presidente do Conselho de Administração o voto de qualidade ou, conforme o caso, ao membro do Conselho de Administração que o estiver substituindo.

Artigo 17 – Compete ao Conselho de Administração deliberar acerca das seguintes matérias relativamente à Companhia, sem prejuízo de outras definidas por lei:

1 – fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;

Clicksign b7f06588-6e7d-4493-bbd2-f58a0f8a7a95

JUCESP

Certifico o registro sob o nº 078.462/26-5 em 30/01/2026 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0462424261. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 18/02/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 285978051. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

Visto
Conferido
RG: 13.166.033-2 SP

II – eleger e destituir os Diretores da Companhia, e fixar-lhes as atribuições e remunerações individuais, respeitando os limites globais fixados pela Assembleia Geral;

III – fiscalizar a gestão dos Diretores, examinando a qualquer tempo os livros e documentos da Companhia, bem como solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração ou sobre quaisquer outros atos;

IV – convocar a Assembleia Geral Ordinária e, quando julgar conveniente, ou nos casos em que a convocação é determinada pela lei ou pelo presente Estatuto Social, a Assembleia Geral Extraordinária;

V – manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da Diretoria;

VI – escolher e destituir os auditores independentes da Companhia;

VII – aprovar a constituição de qualquer subsidiária ou afiliada da Companhia;

VIII – aprovar qualquer alteração das estruturas jurídicas e/ou tributárias da Companhia;

IX - realizar o rateio da remuneração dos Administradores, observada a remuneração global estabelecida pela Assembleia Geral e fixar as gratificações de Conselheiros, Diretores e funcionários, quando entender de concedê-las;

X - aprovar a emissão de debêntures oriundas de operações de securitização, bem como outros títulos de securitização que por lei específica exijam um ato societário específico;

XI - deliberar sobre os limites globais para as emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários, de Certificados de Recebíveis do Agronegócio e demais modalidades de recebíveis legalmente autorizados pela Companhia ou pela Comissão de Valores Mobiliários, ambos com constituição de patrimônio separado; e

Clicksign b7f96588-6e7d-4493-bbd2-f59a0f8a7a95

JUCESP

Certifico o registro sob o nº 078.462/26-5 em 30/01/2026 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0462424261. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 18/02/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 285978051. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
30 +1 26
Visto
Conferido
RG: 13.166.633-2 SP

XII - aprovar, declarar e pagar dividendos intermediários, especialmente semestrais e/ou trimestrais e/ou mensais, a conta de lucros acumulados ou de reserva de lucros existentes, sob qualquer das modalidades facultadas pelo artigo 204 da Lei nº 6.404/76, bem como o pagamento ou crédito de juros sobre o capital próprio, nos termos da legislação aplicável.

Diretoria

Artigo 18 – A Diretoria será composta por, no mínimo 03 (três) e, no máximo, 10 (dez) membros, eleitos e destituíveis pelo Conselho de Administração, para um mandato de 03 (três) anos, permitida a reeleição, sendo 01 (um) Diretor Presidente; 01 (um) Diretor de Securitização; 01 (um) Diretor de Distribuição; 01 (um) Diretor de Compliance e Controles Internos; 01 (um) Diretor de Jurídico; 01 (um) Diretor de Estruturação; 01 (um) Diretor de Gestão de Operações de Securitização; 01 (um) Diretor Financeiro e de Controladoria; e 02 (dois) Diretor(es) sem Designação Específica.

Parágrafo Primeiro - Ocorrendo vacância do cargo de Diretor, ou impedimento do titular, caberá ao Conselho de Administração eleger novo Diretor ou designar o substituto, que permanecerá no cargo pelo prazo de gestão remanescente do Diretor substituído.

Parágrafo Segundo – Um diretor poderá acumular mais de uma função quando da eleição da Diretoria, desde que observadas as normas aplicáveis.

Parágrafo Terceiro - Os diretores terão plenos poderes para gerir e administrar a Companhia, competindo-lhes a representação da Companhia, em juízo ou fora dele, observado sempre o disposto na legislação aplicável, neste Estatuto Social, nas deliberações do Conselho de Administração e em Acordo de Acionistas.

Parágrafo Quarto - Em suas ausências ou impedimentos temporários, os Diretores poderão ser representados por outro membro da Diretoria designado por meio de autorização específica, por escrito, do diretor substituído.

Clicksign b7f06588-6e7d-4493-bbd2-f59a0f8a7a95

JUCESP

Certifico o registro sob o nº 078.462/26-5 em 30/01/2026 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0462424261. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 18/02/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 285978051. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
30 +1 26
Visto
Conferido
RG: 13.166.633-2 SP

Parágrafo Quinto - Para as reuniões de Diretoria, os Diretores poderão enviar seus votos antecipadamente, por escrito, via correio eletrônico (e-mail) ou por qualquer forma que evidencie de maneira segura a autenticidade de transmissões escritas, bem como poderão participar das respectivas reuniões por meio de conferência telefônica, vídeo conferência ou outro meio que assegure e/ou evidencie a autenticidade de sua participação, admitindo-se o mesmo em relação às próprias atas lavradas quando da conclusão dos respectivos trabalhos.

Parágrafo Sexto - Os Diretores serão investidos nos respectivos cargos mediante assinatura de termo de posse lavrado no livro de atas das reuniões da diretoria. Terminado o prazo do mandato, os Diretores permanecerão nos seus cargos até a posse dos seus sucessores.

Artigo 19 – Compete à Diretoria a representação da Companhia, ativa e passivamente, bem como a prática de todos os atos necessários ou convenientes à administração dos negócios sociais, respeitados os limites previstos em lei, no presente Estatuto Social ou instituídos pelo Conselho de Administração, estando incluída na competência da Diretoria, entre outros, os seguintes atos:

I - autorizar a Companhia a adquirir suas próprias ações, para cancelamento ou manutenção em tesouraria, bem como as condições para alienação das ações mantidas em tesouraria;

II - autorizar a alienação ou oneração de elemento do ativo permanente da Companhia;

III - autorizar a constituição de ônus reais e a prestação de garantias e obrigações à terceiros, exceto quando realizada no curso normal dos negócios;

IV - autorizar a tomada de empréstimos e financiamentos pela Companhia;

V - autorizar a emissão de títulos e valores mobiliários relacionados a créditos financeiros adquiridos pela Companhia, deliberando sobre a constituição ou não de patrimônio separado; e

Clicksign b7f06588-6e7d-4493-bbd2-f59a0f8a7a95

Certifico o registro sob o nº 078.462/26-5 em 30/01/2026 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0462424261. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 18/02/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 285978051. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

30 +1 26

Visto
Conferido
RG: 13.166.033-2 SP

VI - autorizar a distribuição de CRI, CRA e CR emitidos pela Companhia, por meio de Contratos de Distribuição e Coordenação de Ofertas Públicas.

Artigo 20 - Compete ao Diretor Presidente da Companhia, entre outras atribuições:

(a) dirigir, coordenar e supervisionar as atividades dos demais Diretores;

(b) atribuir aos demais Diretores funções e atribuições não especificadas neste Estatuto Social;

(c)

(d) fornecer, com o auxílio dos demais Diretores, aos Acionistas os documentos e informações necessários para sua tomada de decisão em Assembleias Gerais;

(e) formular as estratégias e diretrizes operacionais da Companhia a partir das deliberações da Assembleia Geral, com a participação dos demais Diretores;

(f) convocar e presidir as reuniões da Diretoria; e

(g) observar e zelar pela observância das normas internas da Companhia, o que inclui, mas sem limitação o Manifesto de Cultura, o Código de Ética e o Manual de Compliance da Companhia.

Artigo 21 – Compete especificamente ao Diretor Securitização:

(a) exercer a figura do diretor responsável pelas atividades de securitização, prestando as informações exigidas pela regulamentação do mercado de valores mobiliários;

(b) representar e registrar a Companhia perante a CVM e as instituições participantes do mercado financeiro e de capitais nos limites de sua competência;

(c) cumprir com as leis e normas regulamentares aplicáveis à Companhia relacionadas ao mercado financeiro e de capitais, no que diz respeito às atividades de securitização;

(d) administrar a política de relacionamento com investidores, caso existente;

(e) prestar informações aos investidores, à CVM e à bolsa de valores ou mercado de balcão organizado em que os valores mobiliários de emissão da Companhia estejam admitidos à negociação;

(f) auxiliar o Diretor de Compliance e Controles Internos no exercício de suas funções sempre que solicitado, sem interferir em sua autonomia para a implementação de medidas necessárias ao

Clicksign b7f06588-6e7d-4493-bbd2-f59a0f8a7a95

JUCESP

Certifico o registro sob o nº 078.462/26-5 em 30/01/2026 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0462424261. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 18/02/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 285978051. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
30.01.26
Visto Conferido
RG: 13.166.633-2 SP

cumprimento das normas, o que inclui, mas sem limitação, a apresentação de manifestação a respeito de eventuais deficiências encontradas em verificações de Compliance; e

(g) observar e zelar pela observância das normas internas da Companhia, o que inclui, mas sem limitação o Manifesto de Cultura, o Código de Ética e o Manual de Compliance da Companhia.

Artigo 22 – Compete ao Diretor de Compliance e Controles Internos da Companhia, entre outras atribuições:

(a) implementar políticas e procedimentos de controles internos e compliance, bem como realizar treinamentos no sentido de ampliar o conhecimento e o cumprimento das referidas normas, bem como das demais normas aplicáveis às atividades da Companhia;

(b) a responsabilidade pelo cumprimento de regras, políticas, procedimentos e controles internos previstos na Resolução CVM 60;

(c) assegurar e fiscalizar o atendimento às normas, políticas e regulamentações vigentes e aos padrões ético e profissional;

(d) fiscalizar e garantir o cumprimento das normas de prevenção à lavagem de dinheiro, ao financiamento ao terrorismo e ao financiamento da proliferação de armas de destruição em massa;

(e) realizar treinamentos e monitoramentos das atividades da Companhia;

(f) avaliar a natureza, complexidade e risco das operações realizadas;

(g) responder pelo cumprimento das normas estabelecidas pela Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, o que inclui o encaminhamento à Diretoria, até o último dia útil de abril, do relatório relativo ao ano civil anterior à data de entrega, contendo: **(a)** uma avaliação do cumprimento pela Companhia das regras, procedimentos e controles internos previstos na referida norma; e **(b)** as recomendações a respeito de eventuais deficiências, com o estabelecimento de cronograma de saneamento;

(h) responder pelo cumprimento das normas estabelecidas pela Resolução CVM nº 50, de 31 de agosto de 2021 ("Resolução CVM 50"), caso aplicável à Companhia, em especial, pela: **(a)** implementação e manutenção da respectiva política de PLD/FTP compatível com a natureza, o porte, a complexidade, a estrutura, o perfil de risco e o modelo de negócio da instituição, de forma a assegurar o efetivo gerenciamento dos riscos de LD/FTP apontados ("Política de PLD/FTP"); e **(b)** elaboração do relatório relativo à avaliação interna de risco de LD/FTP, a ser encaminhado para os

Clicksign b7f06589-6e7d-4493-bbd2-f59a0f8a7a95

Certifico o registro sob o nº 078.462/26-5 em 30/01/2026 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0462424261. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 18/02/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 285978051. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

Visto
Conferido
RG: 13.166.033-2 SP

órgãos da alta administração especificados na Política de PLD/FTP, até o último dia útil do mês de abril, contendo além das informações previstas no artigo 6º da Resolução CVM 50;

(i) responder pela implementação e pelo cumprimento de regras, políticas, procedimentos e controles internos previstos na Resolução CVM 60, caso aplicável à Companhia, o que inclui o encaminhamento aos órgãos da administração da Companhia, até o último dia útil do mês de abril de cada ano, relatório relativo ao ano civil imediatamente anterior à data de entrega, contendo: **(a)** as conclusões dos exames efetuados; **(b)** as recomendações, a respeito de eventuais deficiências, com o estabelecimento de cronogramas de saneamento, quando for o caso; e **(c)** a manifestação do diretor responsável pelas atividades de securitização a respeito das deficiências encontradas em verificações anteriores e das medidas planejadas, de acordo com cronograma específico, ou efetivamente adotadas para saná-las;

(j) supervisionar, em atuação como segundo nível de controle, a atuação dos Diretores com funções operacionais, *i.e.,* Diretor de Securitização, Diretor de Distribuição, Diretor de Compliance e Controles Internos, Diretor de Jurídico, Diretor de Estruturação, Diretor de Gestão de Operações de Securitização, Diretor Financeiro e de Controladoria, e demais Diretor(es) sem Designação Específica, bem como de suas respectivas equipes; e

(k) observar e zelar pela observância das normas internas da Companhia, o que inclui, mas sem limitação o Manifesto de Cultura, o Código de Ética e o Manual de Compliance da Companhia.

Artigo 23 - Compete ao Diretor de Distribuição:

(a) adequar os produtos, serviços e operações ao perfil do cliente;

(b) verificar o cadastro de clientes, de conduta e de pagamento e recebimento de valores aplicáveis à intermediação de operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados de valores mobiliários;

(c) supervisionar e gerenciar a equipe de distribuição de valores mobiliários;

(d) implementar as políticas e procedimentos internos para garantir o cumprimento das normas regulatórias aplicáveis à distribuição de valores mobiliários;

(e) monitorar e avaliar os riscos associados à distribuição de valores mobiliários;

(f) intermediar e negociar os valores mobiliários junto a investidores institucionais e clientes;

Clicksign b7f06588-6e7d-4493-bbd2-f59a0f8a7a95

Certifico o registro sob o nº 078.462/26-5 em 30/01/2026 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0462424261. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 18/02/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 285978051. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

Visto Conferido
RG: 13.166.633-2 SP

(g) coordenar e conduzir os processos de oferta pública de valores mobiliários;

(h) comunicar com os reguladores e autoridades do mercado de valores mobiliários;

(i) avaliar e analisar os relatórios e documentos relacionados à distribuição de valores mobiliários, como prospectos e formulários de informações periódicas;

(j) coordenar o processo de averiguação do perfil de risco e adequação de investimentos dos investidores (processo de *suitability*), na forma estabelecida pela Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, o que inclui o encaminhamento à Diretoria; e

(k) observar e zelar pela observância das normas internas da Companhia, o que inclui, mas sem limitação o Manifesto de Cultura, o Código de Ética e o Manual de Compliance da Companhia.

Artigo 24 - Compete ao Diretor Jurídico:

(a) assessorar a Diretoria e o Conselho de Administração nas questões jurídicas de natureza societária, regulatória, contratual e negocial, fornecendo, caso solicitado, pareceres técnicos que fundamentem a tomada de decisão estratégica da Companhia;

(b) supervisionar a assessoria jurídica externa na estruturação de operações de securitização, incluindo a análise de viabilidade jurídica, bem como a auditoria jurídica realizada no âmbito de tais operações de securitização (*due diligence*), para que estejam em conformidade com as enticades regulatórias e autorregulatórias (CVM, CMN, BACEN, ANBIMA etc.), e demais legislações aplicáveis, inclusive, mas sem limitação, no que diz respeito ao cumprimento das obrigações de informação, publicidade e transparência;

(c) elaborar, coordenar, revisar e negociar a documentação jurídica necessária às operações de securitização;

(d) supervisionar e gerir todas as demandas judiciais e administrativas envolvendo a companhia, incluindo a seleção, a instrução e a fiscalização dos advogados externos;

(e) desenvolver estratégias para evitar litígios, incluindo a revisão de cláusulas contratuais padrão e a mediação de conflitos em fase pré-processual;

(f) estabelecer, revisar e aprovar os padrões contratuais da Companhia no âmbito das operações de securitização;

(g) gerenciar o sistema de controle e armazenamento de documentos jurídicos, garantindo a integridade, a segurança e o acesso controlado à documentação sensível;

Clicksign b7f06588-6e7d-4493-bbd2-f59a0f8a7a95

JUCESP

Certifico o registro sob o nº 078.462/26-5 em 30/01/2026 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0462424261. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 18/02/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 285978051. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

Visto Conferido RG: 13.166.633-2 SP

(h) gerenciar o mapeamento e pelo monitoramento das obrigações não pecuniárias existentes nos documentos que regem as operações de securitização; e

(i) observar e zelar pela observância das normas internas da Companhia, o que inclui, mas sem limitação o Manifesto de Cultura, o Código de Ética e o Manual de Compliance da Companhia.

Artigo 25 - Compete especificamente ao Diretor de Gestão de Operações de Securitização:

(a) supervisionar o monitoramento periódico do desempenho da carteira de recebíveis que lastreiam os certificados securitizados, analisando indicadores de performance, inadimplência e concentração;

(b) gerir o fluxo de caixa dos respectivos Patrimônios Separados, proveniente dos recebíveis, assegurando a correta contabilização, armazenagem em contas específicas e a pontualidade e acurácia dos pagamentos, em estrita conformidade com as previsões dos documentos das operações e das expectativas de fluxo, zelando pela otimização da compatibilidade entre os fluxos de caixa originários dos direitos creditórios securitizados e os fluxos de pagamento dos títulos de securitização aos quais estiverem vinculados, nos termos previstos nos documentos que regem as respectivas operações de securitização;

(c) observar os termos e condições constantes dos documentos que regem as operações de securitização;

(d) responsabilizar-se pela coordenação, elaboração, revisão e divulgação tempestiva de todos os informes periódicos obrigatórios a respeito dos títulos de securitização de emissão da Companhia, o que inclui, mas sem limitação, os Informes Mensais exigidos nos termos da Resolução CVM 60 ;

(e) supervisionar a atuação de servicers terceirizados e demais prestadores de serviço contratados no âmbito das operações de securitização, auditando sua performance e assegurando o cumprimento dos respectivos contratos de prestação de serviço;

(f) propor e implementar melhorias contínuas nos processos de administração dos patrimônios separados, visando ao aumento da eficiência, redução de custos e mitigação de riscos;

(g) gerenciar o mapeamento e pelo monitoramento das obrigações pecuniárias existentes nos documentos que regem as operações de securitização; e

Clicksign b7f06588-6e7d-4493-bbd2-f59a0f8a7a95

JUCESP

Certifico o registro sob o nº 078.462/26-5 em 30/01/2026 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0462424261. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 18/02/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 285978051. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

Visto
Conferido
RG: 13.166.633-2 SP

(h) observar e zelar pela observância das normas internas da Companhia, o que inclui, mas sem limitação o Manifesto de Cultura, o Código de Ética e o Manual de Compliance da Companhia.

Artigo 26 - Compete especificamente ao Diretor de Estruturação:

(a) liderar a análise técnica dos ativos propostos para securitização, inclusive quanto à conformidade dos originadores com a legislação aplicável;

(b) elaborar e apresentar relatórios de análise de operações e pareceres técnicos ao Conselho de Administração, contendo a modelagem financeira, a avaliação de riscos, a viabilidade econômica e a estratégia de colocação no mercado;

(c) conceber, desenvolver e calcular a modelagem financeira das operações de securitização, incluindo projeções de fluxo de caixa, rating esperado, taxas de juros, deságios e todas as variáveis econômico-financeiras pertinentes, zelando pela compatibilidade entre os direitos creditórios securitizados e os títulos de securitização, especialmente os fluxos de caixa originários dos direitos creditórios securitizados e os fluxos de pagamento dos títulos de securitização aos quais estiverem vinculados;

(d) coordenar a contratação e gerenciar o trabalho de terceiros essenciais para a estruturação das operações de securitização;

(e) apresentar relatórios periódicos de andamento do pipeline de operações ao Conselho de Administração e aos setores competentes;

(f) coordenar todo o processo de liquidação das operações de securitização, assegurando o cumprimento de todas as condições precedentes e a perfeita integração entre as partes envolvidas;

(g) responsabilizar-se pelas operações de securitização até o momento de sua liquidação financeira perante os investidores e a efetiva transferência dos recursos, momento em que se encerra a fase de estruturação; e

(h) observar e zelar pela observância das normas internas da Companhia, o que inclui, mas sem limitação o Manifesto de Cultura, o Código de Ética e o Manual de Compliance da Companhia.

Artigo 27 - Compete especificamente ao Diretor Financeiro e de Controladoria:

Clicksign b7f96588-6e7d-4493-bbd2-f59a0f8a7a85

JUCESP

Certifico o registro sob o nº 078.462/26-5 em 30/01/2026 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0462424261. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 18/02/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 285978051. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

Visto Conferido
RG: 13.166.633-2 SP

(a) elaborar, em conjunto com a Diretoria, o plano estratégico, financeiro de curto, médio e longo prazos da companhia, submetendo-o à aprovação do Conselho de Administração;

(b) definir e implementar a política de alocação de recursos e a estratégia de investimentos dos recursos próprios da securitizadora, respeitando os limites de risco estabelecidos pelo Conselho de Administração;

(c) gerenciar a estrutura de capital da Companhia, propondo otimizações à política de dividendos;

(d) gerir a tesouraria da Companhia, incluindo a aplicação de recursos financeiros disponíveis e a administração da dívida, sempre dentro dos limites aprovados pelo Conselho de Administração;

(e) supervisionar a contabilidade da Companhia e o planejamento tributário da Companhia;

(f) coordenar a movimentação das contas bancárias da Companhia;

(g) representar a Companhia perante instituições financeiras, investidores e demais agentes do mercado de capitais para tratar de assuntos de seu escopo;

(h) coordenar os trabalhos de preparação das demonstrações financeiras e o relatório anual da administração da Companhia, bem como a sua apresentação ao Conselho de Administração e aos Acionistas;

(h) apresentar periodicamente ao Conselho de Administração e a Diretoria relatório circunstanciado contendo: (1) a posição de caixa e investimentos; (2) o desempenho das carteiras sob sua gestão; (3) os status das captações em andamento; (4) qualquer exposição a riscos acima dos limites estabelecidos; e (5) qualquer fato relevante relacionado às contas da Companhia; e

(i) observar e zelar pela observância das normas internas da Companhia, o que inclui, mas sem limitação o Manifesto de Cultura, o Código de Ética e o Manual de Compliance da Companhia.

Artigo 28 – Compete aos demais Diretores, dar o suporte ao Diretor Presidente, ao Diretor de Securitização e ao Diretor de Compliance e Controles Internos, bem como exercer a administração do dia a dia da Companhia, conforme orientação do Conselho de Administração.

Artigo 29 – Observadas as disposições contidas no presente Estatuto Social, a representação da Companhia em juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, perante terceiros e repartições públicas federais, estaduais ou municipais, será obrigatoriamente representada:

Clicksign b7f06588-6e7d-4493-bbd2-f59a0f8a7a95

Certifico o registro sob o nº 078.462/26-5 em 30/01/2026 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0462424261. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 18/02/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 285978051. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

Visto
Conferido
RG: 13.166.633-2 SP

I - Individualmente pelo Diretor Presidente;

II – conjuntamente por quaisquer 02 (dois) diretores da Companhia; ou

III – conjuntamente por 01 (um) diretor em conjunto com 01 (um) procurador.

Parágrafo Primeiro – As procurações outorgadas em nome da Companhia serão sempre realizadas (i) pelo Diretor Presidente ou pelo Diretor de Securitização, individualmente, ou (ii) por dois diretores em conjunto, devendo especificar os poderes conferidos e ter um prazo máximo de validade de 01 (um) ano, exceto para as procurações outorgadas a advogados para fins judiciais e administrativos, as quais poderão ter prazo superior ou indeterminado e prever o seu substabelecimento, desde que com reserva de iguais poderes.

Parágrafo Segundo – Na ausência de determinação de período de validade nas procurações outorgadas pela Companhia, presumir-se-á que as mesmas foram outorgadas pelo prazo de 01 (um) ano.

Parágrafo Terceiro – As emissões de CRA, CRI, demais modalidades de Certificados de Recebíveis ou de outros títulos de securitização admitidos legalmente ou pela Comissão de Valores Mobiliários, que venham a ter o regime fiduciário instituído com a consequente criação do patrimônio separado, bem como sua distribuição, não dependem de qualquer aprovação societária específica, cabendo apenas a assinatura dos diretores e/ou dos procuradores da Companhia, conforme regra de representação constante do caput do Artigo 25 acima, ressalvada a necessidade de aprovação societária para emissão de debêntures, conforme exigido pela Lei 6.404/76 ou outro título conforme venha a ser exigido por legislação específica.

Artigo 30 – São expressamente vedados, sendo nulos e inoperantes em relação à Companhia, os atos de qualquer Diretor, procurador ou funcionário da Companhia que a envolverem em obrigações relativas a negócios ou operações estranhas ao objeto social, tais como fianças, avais, endossos ou

Clicksign b7f06588-6e7d-4493-bbd2-f59a0f8a7a95

JUCESP

Certifico o registro sob o nº 078.462/26-5 em 30/01/2026 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0462424261. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 18/02/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 285978051. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

Visto
Conferido
RG: 13.166.633-2 SP

quaisquer outras garantias em favor de terceiros, salvo quando expressamente autorizados pela Assembleia Geral de acionistas ou pelo Conselho de Administração, conforme o caso.

Artigo 31 – As reuniões da Diretoria serão convocadas por qualquer dos Diretores, sempre que o interesse social assim exigir, sendo as deliberações tomadas por maioria de voto dos presentes, tendo o Diretor Presidente o voto qualificado em caso de empate.

Conselho Fiscal

Artigo 32 – A Companhia terá um Conselho Fiscal de funcionamento não permanente, que exercerá as atribuições impostas por lei e que somente será instalado mediante solicitação de acionistas que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das ações com direito a voto.

Artigo 33 – O Conselho Fiscal, quando instalado, será composto por, no mínimo 03 (três) e, no máximo, 05 (cinco) membros, e por igual número de suplentes, eleitos pela Assembleia Geral de acionistas, sendo permitida a reeleição, com as atribuições e prazos de mandato previstos em lei.

Parágrafo Único – A Assembleia Geral de acionistas que deliberar sobre a instalação do Conselho Fiscal fixará a remuneração de seus membros.

Exercício Social, Demonstrações Financeiras e Destinação do Lucro

Artigo 34 – O exercício social da Companhia terá duração de um ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano, ocasião em que as demonstrações financeiras deverão ser preparadas.

Parágrafo Primeiro – A Companhia distribuirá como dividendo mínimo obrigatório, em cada exercício social, 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, nos termos do art. 202 da Lei nº 6.404/76.

Clicksign b7f06588-6e7d-4493-bbd2-f59a0f8a7e95

JUCESP

Certifico o registro sob o nº 078.462/26-5 em 30/01/2026 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0462424261. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 18/02/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 285978051. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

Visto
Conferido
RG: 13.166.633-2 SP

Parágrafo Segundo – O saldo remanescente, depois de atendidas as disposições legais, terá a destinação determinada pela Assembleia Geral de acionistas, observada a legislação aplicável.

Parágrafo Terceiro – A Companhia poderá, a qualquer tempo, levantar balancetes em cumprimento a requisitos legais ou para atender a interesses societários, inclusive para a distribuição de dividendos intermediários ou intercalares, que, caso distribuídos, poderão ser imputados ao dividendo mínimo obrigatório, acima referido.

Parágrafo Quarto – Observadas as disposições legais pertinentes, a Companhia poderá pagar a seus acionistas, por deliberação da Assembleia Geral, juros sobre o capital próprio, os quais poderão ser imputados a título de dividendo obrigatório.

Dissolução, Liquidação e Extinção

Artigo 35 – A Companhia entrará em dissolução, liquidação e extinção nos casos previstos em lei, ou em virtude de deliberação da Assembleia Geral, e se extinguirá pelo encerramento da liquidação.

Parágrafo Único – O Conselho de Administração nomeará o liquidante, e as formas e diretrizes que deverão ser seguidas pelo mesmo, fixando, se for o caso, seus honorários

Artigo 36 - No caso de liquidação da Companhia, depois de pagos ou garantidos os credores, serão apurados os haveres sociais, sendo que o ativo remanescente, se existente, deverá ser distribuído aos Acionistas na mesma proporção do número de ações por eles detidos no capital social da Companhia.

Foro

Artigo 37 – Fica eleito o Foro Central da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia de qualquer outro, por mais especial ou privilegiado que seja, como o único competente a conhecer

Clicksign b7f96589-6e7d-4493-bbd2-fb9a0f6a7a99

Certifico o registro sob o nº 078.462/26-5 em 30/01/2026 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0462424261. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 18/02/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 285978051. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

Visto Conferido RG: 13.166.633-2 SP

e julgar qualquer questão ou causa que, direta ou indiretamente, derivem da celebração deste Estatuo Social ou da aplicação de seus preceitos."

Disposições Gerais

Artigo 38 – Os dividendos não recebidos ou reclamados prescreverão no prazo de 03 (três) anos, contando da data em que tenham sido postos à disposição do acionista, e reverterão em favor da Companhia.

Artigo 39 – A Companhia observará os acordos de acionistas registrados na forma do Artigo 118 da Lei nº 6.404/76, cabendo à respectiva administração abster-se de registrar transferências de ações contrárias aos respectivos termos e ao Presidente da Assembleia Geral e abster-se de computar os votos lançados contra os mesmos acordos.

Artigo 40 – A Companhia será enquadrada na Categoria S1, a qual permite a emissão pública de títulos de securitização exclusivamente com a instituição de regime fiduciário, de acordo com a Resolução CVM nº 60.

* * *

Clicksign b7f06588-6e7d-4493-bbd2-f58e0f8a7a95

Certifico o registro sob o nº 078.462/26-5 em 30/01/2026 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0462424261. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 18/02/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 285978051. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Visto
Conferido
13.166.033-2 RP

P01 - Código de Ética

Versão 2.0

27 de janeiro de 2026.

Clicksign 67f065b8-6e7d-4693-bbd2-f93a0f8a7a95

Certifico o registro sob o nº 078.462/26-5 em 30/01/2026 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0462424261. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 18/02/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 285978051. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
31 +1 26
Visto
Conferido
RG: 13.166.633-2 SP

P01 - Código de Ética

I. Escopo

Este documento, denominado Código de Ética ("Código"), estabelece os princípios, normas, conceitos e valores que orientam o padrão ético e de conduta da Leverage Companhia Securitizadora ("Leverage Securitizadora"), Leverage 88 Companhia Securitizadora ("Leverage 88") [1], bem como de quaisquer sociedades controladoras, controladas, sob controle comum ou afiliadas que sejam consideradas partes relacionadas a Leverage Securitizadora ou Leverage 88 ("Leverage"), sempre em estrita conformidade com as normas da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") e da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), bem como com as melhores práticas aplicáveis a seus setores e atividades de atuação.

II. Público-alvo

O Código é aplicável a todos os sócios, conselheiros, diretores, funcionários e terceiros contratados ("Colaboradores") no que couber à função e à atuação destes na Leverage.

III. Normas Relacionadas

- Lei nº 6.385, de 7 de dezembro 1976 ("Lei 6.385/1976").
- Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022 ("Lei nº 14.430/2022").
- Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021 ("Resolução CVM nº 35").
- Resolução CVM nº 50, de 31 de agosto de 2021 ("Resolução CVM nº 50").
- Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM nº 60").
- Resolução CVM nº 88, de 27 de abril de 2022 ("Resolução CVM nº 88").
- Pronunciamento Técnico CPC-05 (01) - Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC 05").
- Código de Ofertas Públicas da ANBIMA ("Código de Ofertas Públicas").
- Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA ("RP Ofertas Públicas").
- Regras e Procedimentos de Deveres Básicos ANBIMA ("RP Deveres Básicos").
- Todas as demais políticas da Leverage.

IV. Versão e Classificação de Uso

Este Código é um documento público.

Esta é sua 2ª (segunda) versão, aprovada e com início de vigência em 27 de janeiro de 2026.

[1] Na data de elaboração deste Código, a Leverage 88 se encontrava pré-operacional.

Clicksign b7f96588-4e7d-4493-bbd2-f9fa0f8a7e96

JUCESP

Certifico o registro sob o nº 078.462/26-5 em 30/01/2026 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0462424261. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 18/02/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 285978051. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

Visto Conferido
RG: 13.166.631-2 SP

SUMÁRIO

1. Manifesto de Cultura 39
2. Natureza Jurídica e Interpretação 39
3. Adesão ao Código 39
4. Responsabilidade 40
5. Governança Societária 40
6. Regras de Conduta para Colaboradores 41
   6.1. Regras Gerais 41
   6.2. Vedações Específicas à Atuação em *Crowdfunding* 42
   6.3. Negociação de Ativos Leverage 43
7. Regras de Atuação da Leverage 43
8. Conflito de Interesses 43
   8.1. Regra Geral 43
   8.2. Declaração de Conflitos de Interesse 44
   8.3. Operações com Partes Relacionadas ou Pessoas Vinculadas 44
   8.4. Conflitos de Interesse em Relação a Emissões e *Crowdfunding* 45
   8.5. Vedação a Rebates e ao Recebimento ou Oferta de Remuneração Indireta 45
   8.6. Brindes, Presentes e Entretenimento 45
9. Relacionamento com Entes Públicos 45
10. Política de PLD/FTP 46
11. Canais de Informação e de Contato com Investidores 46
12. Canal de Denúncias 46
13. Disposições Gerais 46
   13.1. Manutenção de Arquivos 46
   13.2. Vigência 47
   13.3. Sanções 47
   13.4. Exceções 47
   13.5. Controle de Versões 47
   ANEXO I – MANIFESTO DE CULTURA 48
   ANEXO II - TERMO DE ADESÃO AO CÓDIGO DE ÉTICA 50
   ANEXO III – DECLARAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES 52

Clicksign 67f06588-6e7d-4493-bbd2-7b9a0f8a7a95

Certifico o registro sob o nº 078.462/26-5 em 30/01/2026 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0462424261. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 18/02/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 285978051. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
30 JAN 26
Visto Conferido
RG: 13.166.633-2 SP

1. Manifesto de Cultura

Desde o início de sua atuação, a Leverage definiu de modo claro seus objetivos, valores e missão.

Esta definição veio acompanhada da divulgação do Manifesto de Cultura, em que foram definidos os princípios éticos e a forma de fazer negócios da Leverage, conforme amplamente divulgado no site da Leverage.

O Código, assim, é permeado pelo espírito desses compromissos e conta com o "Anexo I - Manifesto de Cultura".

Leverage: alavancando o sucesso de pessoas, negócios e sociedade.

2. Natureza Jurídica e Interpretação

O Código deve ser lido e interpretado sempre em conjunto com as demais políticas e manuais da Leverage, em especial:

I. P02-Manual de Compliance e Controles Internos, que contém e consolida as regras aplicáveis a estes temas exigidas por Resolução CVM nº 35, Resolução CVM nº 60, Resolução CVM nº 88, RP Deveres Básicos e RP Ofertas Públicas, nos limites do aplicável à atuação de Leverage Securitizadora e Leverage 88; e

II. P03- Política de Prevenção à Lavagem de Dinheiro, ao Financiamento ao Terrorismo e à Proliferação de Armas de Destruição em Massa ("PLD/FTP"), que contém as regras aplicáveis à Leverage no que toca a esta temática, em observância da Resolução CVM nº 50.

O Código é, assim, norma interna de natureza geral e hierarquicamente superior às demais políticas da Leverage, que têm natureza de norma interna específica.

Alterações supervenientes na lei, na regulamentação e na autorregulamentação aplicáveis são imediatamente aplicáveis às práticas internas Leverage, ainda que a revisão formal do Código esteja em curso.

3. Adesão ao Código

Todos os Colaboradores devem respeitar as regras dispostas neste Código na condução de suas atividades profissionais, seja em caráter temporário ou permanente, no relacionamento com clientes, agentes de mercado, fornecedores, parceiros, contrapartes e quaisquer terceiros, visando ao atendimento de padrões éticos adequados.

Todos os Colaboradores devem, no início de seu relacionamento com a Leverage, tomar conhecimento do conteúdo deste Código, compreender os valores da Leverage sintetizados no "ANEXO I - Manifesto de Cultura" e assinar o "ANEXO II - Termo de Adesão ao Código de Ética", atestando o conhecimento e comprometendo-se ao cumprimento deste.

Clicksign b7f06583-4e7d-4493-bbd2-f59a0f8a7a95

Certifico o registro sob o nº 078.462/26-5 em 30/01/2026 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0462424261. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 18/02/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 285978051. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

Visto Conferido RG: 13.166.033-2 SP

O aceite ao Código pode, também, ser efetuado por meio de ferramenta eletrônica desenvolvida ou adquirida pela Leverage.

Recorrentemente, atualizações neste Código devem ser informadas aos Colaboradores.

4. Responsabilidade

O Diretor de Compliance e Controles Internos é o responsável pela elaboração e atualização deste Código, que deve ser aprovado pela alta administração.

O Código está disponível para todos os Colaboradores em rede interna e no site da Leverage (https://www.leveragesec.com.br).

Todas e quaisquer dúvidas sobre o Código devem ser enviadas ao Diretor de Compliance e Controles Internos.

5. Governança Societária

A Leverage Securitizadora e a Leverage 88 são sociedades sob controle comum.

As atividades não são conflitantes entre si, vez que:

I. A Leverage Securitizadora atua na emissão de títulos de securitização para colocação privada, nos termos da Lei 14.430, ou pública, na forma da Lei 14.430, da Resolução CVM nº 60 e da Resolução CVM nº 160, e

II. A Leverage 88 atua como plataforma de investimento participativo, na emissão de títulos de securitização para colocação privada e / ou em oferta pública de distribuição de títulos de securitização de sua própria emissão e / ou de valores mobiliários de emissão de sociedades empresárias de pequeno porte realizada com dispensa de registro ("*crowdfunding*"), na forma da Resolução CVM nº 88.

Neste contexto, a Leverage Securitizadora e a Leverage 88 possuem: (i) o mesmo Diretor de Compliance e Controles Internos; (ii) o mesmo Diretor de Securitização; e (iii) a cumulação, na mesma pessoa, dos cargos de Diretor de Distribuição na Leverage Securitizadora e de Diretor de Plataforma de *Crowdfunding*.

Outras diretorias são possíveis, na forma do Estatuto Social de cada companhia, que conta com seu respectivo Conselho de Administração.

O Diretor de Compliance e Controles Internos é, também, o Diretor Presidente de ambas as companhias.

A Leverage Securitizadora e a Leverage 88, bem como seus controladores:

I. não desempenham, direta ou indiretamente, qualquer outra atividade no mercado financeiro e de capitais além das reguladas pela Resolução CVM nº 60 e Resolução CVM nº 88; e

II. não desempenham, direta ou indiretamente, qualquer outra atividade empresarial ou de natureza técnica conflitante.

Clicksign 57f06588-6e7d-4493-b6d2-f59a0f8a7a95

JUCESP

Certifico o registro sob o nº 078.462/26-5 em 30/01/2026 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0462424261. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 18/02/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 285978051. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

Visto
Conferido
RG: 13.166.633-2 SP

6. Regras de Conduta para Colaboradores

6.1. Regras Gerais

Todos os Colaboradores devem seguir as regras abaixo no exercício de suas atividades na Leverage:

I. agir com boa-fé, transparência, probidade e responsabilidade com a Leverage, com clientes, com investidores, outros Colaboradores e participantes do mercado de capitais;

II. estar alinhado com os princípios, o propósito e o compromisso da Leverage, consubstanciado no "ANEXO I - Manifesto de Cultura";

III. executar as atividades com o cuidado que toda pessoa prudente e diligente tem com seus próprios negócios;

IV. cumprir toda a legislação, regulação e autorregulamentação, em especial as normas da CVM, da ANBIMA, além deste Código e demais normas internas;

V. manter sigilo sobre as informações confidenciais a que tenha acesso para execução de suas atividades;

VI. apenas se manifestar publicamente ou perante reguladores e autorreguladores se estiver autorizado pela Alta Administração;

VII. não realizar ou participar de operações no mercado financeiro ou de capitais fazendo uso de informações materiais não públicas ou que atentem contra as posições e interesses da Leverage, dos clientes, dos investidores de títulos de securitização de emissão da Leverage e de ativos distribuídos via *crowdfunding* e das demais contrapartes de operações da Leverage;

VIII. buscar atualizar e aprimorar constantemente seus conhecimentos, qualificações e certificações técnicas necessárias para a execução das atividades no mercado financeiro e de capitais;

IX. evitar circunstâncias que possam gerar Conflitos de Interesses, consoante definição da Seção 8, abaixo;

X. na hipótese de existência de Conflito de Interesses, ainda que de natureza meramente aparente, declará-los conforme Seção 8, abaixo.

XI. promover, sempre que assim exigido pela regulamentação ou autorregulamentação, a divulgação de informações, principalmente no que diz respeito à remuneração por seus serviços, visando sempre ao fácil e correto entendimento por parte dos investidores;

XII. não divulgar informações imprecisas ou inverídicas, tampouco realizar qualquer ato no sentido de garantir rentabilidade;

XIII. informar ao Diretor de Compliance e Controles Internos qualquer situação de suspeita de violação deste Código, demais políticas internas da Leverage, da legislação ou da regulamentação aplicáveis; e

XIV. consultar P02 - Manual de Compliance e Controles Internos, que possui as principais regras complementares a este Código, sem prejuízo da necessidade de consulta e adesão às demais políticas da Leverage.

Clicksign b7f06588-6e7d-4493-bbd2-f59a0f8a7a95

JUCESP

Certifico o registro sob o nº 078.462/26-5 em 30/01/2026 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0462424261. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 18/02/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 285978051. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

Visto
Conferido
RG: 13.166.633-2 SP

6.2. Vedações Específicas à Atuação em *Crowdfunding*

As seguintes condutas são vedadas à Leverage 88 e a seus Colaboradores:

I. realizar a procura, no todo ou em parte, de subscritores ou adquirentes indeterminados para os valores mobiliários ofertados com dispensa de registro nos termos da Resolução CVM nº 88, ressalvado o disposto no artigo 11 de tal norma;

II. realizar negociação em loja, escritório ou estabelecimento aberto ao público, destinada, no todo ou em parte, a subscritores ou adquirentes indeterminados para os valores mobiliários ofertados com dispensa de registro nos termos da Resolução CVM nº 88;

III. realizar a procura, no todo ou em parte, de subscritores ou adquirentes indeterminados para os valores mobiliários ofertados com dispensa de registro nos termos da Resolução CVM nº 88 por meio de contato telefônico;

IV. prometer rendimento predeterminado aos investidores;

V. fazer gestão discricionária dos recursos de investidores;

VI. fazer recomendações personalizadas aos investidores sobre as ofertas públicas realizadas com dispensa de registro;

VII. receber depósitos dos montantes disponibilizados pelos investidores em conta corrente ou realizar qualquer atividade privativa de instituição financeira;

VIII. realizar atividades privativas de entidades administradoras dos mercados organizados de valores mobiliários;

IX. realizar atividades de intermediação secundária de valores mobiliários;

X. realizar a guarda dos valores mobiliários adquiridos pelos investidores;

XI. conceder crédito a investidores ou sociedade emissora;

XII. disponibilizar mecanismos que permitam que investidores realizem aplicações automáticas em uma ou mais de uma oferta (automaticidade da realização dos investimentos);

XIII. restringir a participação na oferta a pessoas que tenham adquirido produtos ou serviços do emissor;

XIV. solicitar transferência de recursos de investidores antes do início de oferta pública;

XV. realizar distribuições em desconformidade com as normas aplicáveis, tal como fora de ambiente eletrônico de plataforma;

XVI. realizar ou divulgar outros tipos de oferta de investimento na página da plataforma na rede mundial de computadores destinada para as ofertas conduzidas nos termos desta Resolução; e

XVII. deter, anteriormente à oferta, seja por meio de participação direta ou de valores mobiliários conversíveis, participação superior a 20% (vinte por cento) do capital social da sociedade empresária de pequeno porte objeto da oferta pública, exceto na hipótese de oferta pública subsequente ou de oferta da própria plataforma como sociedade empresária de pequeno porte.

Clicksign b7f06588-6e7d-4493-bbd2-f59a0f8a7a95

JUCESP

Certifico o registro sob o nº 078.462/26-5 em 30/01/2026 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0462424261. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 18/02/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 285978051. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

Visto
Conferido
RG: 13.166.633-2 SP

6.3. Negociação de Ativos Leverage

Todo Colaborador deve, ainda, ter em mente o disposto na Lei nº 6.385/1976, que veda a negociação de títulos e valores mobiliários com base em informação material não pública, sob pena de sanções, inclusive de natureza penal.

Com o objetivo de mitigar o risco de conduta irregular ou erro em realização de transação vedada por lei, o investimento ou desinvestimento em títulos e valores mobiliários de emissão ou distribuição da Leverage por Colaboradores deve ser requerido previamente ao Diretor de Compliance e Controles Internos. O Diretor de Compliance e Controles Internos possui 2 (dois) dias úteis para analisar a solicitação, aprovando-a ou a negando.

A Leverage jamais compactuará com transação irregular efetuada por Colaborador. Caso haja este tipo de prática e estas sejam detectadas pelos controles da Leverage, medidas jurídicas serão tomadas, inclusive denúncia aos órgãos cabíveis.

Por oportuno, o Colaborador deve estar atento ao disposto na Resolução CVM nº 35 e se identificar como pessoa vinculada à oferta em caso de ativos distribuídos pela Leverage.

7. Regras de Atuação da Leverage

A Leverage adotará as seguintes práticas:

I. contratação de profissionais com reputação ilibada, qualificação adequada e que demonstrem alinhamento ético-moral com os princípios deste Código;

II. oferecimento de local de trabalho e material condizentes com as atividades desempenhadas pelos Colaboradores;

III. registro e monitoramento do vencimento das certificações dos profissionais que desenvolvem atividades obrigatórias;

IV. treinamento aos Colaboradores sobre este Código, bem como sobre as demais políticas da instituição, em especial P02 - Manual de Compliance e Controles Internos e P03-Política de PLD/FTP;

V. garantia de independência do Diretor de Compliance e Controles Internos, com poder de veto a operações; e

VI. controle da adesão dos Colaboradores a este Código.

8. Conflito de Interesses

8.1. Regra Geral

Para os fins deste Código e de todas as normas internas da Leverage, é definida como conflito de interesses, real ou potencial, qualquer situação, ainda que meramente aparente, em que qualquer Colaborador tenha o poder de influenciar, interferir ou direcionar, direta ou indiretamente, uma operação, atividade, relacionamento ou condução de negócio de forma não isenta e objetiva, a fim de obter um ganho ou benefício para si, para algum membro próximo da família, para sociedade por ele controlada ou para terceiro

Clicksign b7f06588-6e7d-4493-bbd2-f59a0f8a7a95

JUCESP

Certifico o registro sob o nº 078.462/26-5 em 30/01/2026 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0462424261. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 18/02/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 285978051. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

Visto
Conferido
RG: 13.166.033-2 SP

com o qual esteja envolvido em detrimento do interesse dos clientes e investidores, bem como da Leverage, de seus sócios e demais partes relacionadas, conforme definição do CPC 05 ("Conflito de Interesses").

A Leverage atua de forma transparente identificando e tratando qualquer situação que possa gerar Conflito de Interesses.

Cada Colaborador e área é responsável primário por identificar situações de Conflito de Interesses.

O Diretor de Compliance e Controles Internos é o responsável por determinar o tratamento dos conflitos, bem como por atuar, em segundo nível de controle, na identificação destes.

8.2. Declaração de Conflitos de Interesse

Todos os Colaboradores devem preencher o "ANEXO III - Declaração de Conflito de Interesses", informando qualquer situação, efetiva ou potencial, material ou formal, real ou aparente, que possa configurar conflito entre seus interesses pessoais, os interesses da Leverage e os interesses de investidores.

Os Colaboradores, devem, ainda, reportar ao Diretor de Compliance e Controles Internos as atividades externas que desenvolverem, em especial a participação em outras sociedades, mesmo que apenas como sócio investidor, e a atuação em conselhos fiscais e administrativos.

São exemplos de Conflito de Interesses que devem ser declarados:

I. interesse pessoal em determinado ativo emitido pela Leverage Securitizadora ou ofertado pela Leverage 88;

II. posição societária, cargo de administração ou qualquer atuação funcional em entidade jurídica, incluindo empresas, sociedades, associações, condomínios e demais entes despersonalizados com atividades conflitantes com as do objeto social de Leverage;

III. relacionamento familiar, pessoal ou societário com emissores dos ativos ofertados pela Leverage 88 ou com contrapartes relevantes de operações estruturadas e emitidas pela Leverage Securitizadora.

O Colaborador se compromete a atualizar o "ANEXO III - Declaração de Conflito de Interesses" sempre que advir uma nova situação de conflito de interesses.

8.3. Operações com Partes Relacionadas ou Pessoas Vinculadas

A Leverage segue estritamente o disposto na lei e na regulamentação em caso de potencial operação com parte relacionada, observando, em especial, o disposto na Resolução CVM nº 60, Resolução CVM nº 88 e CPC 05.

Na hipótese de distribuição de emissões próprias, que podem ocorrer na atuação da Leverage Securitizadora, há, ainda, vedações e regras aplicáveis a pessoas vinculadas, que são tratadas em P04 - Manual de Distribuição e *Suitability*, na forma da Resolução CVM nº 35.

Clicksign b7f06588-6e7d-4493-bbd2-f59a0f8a7a95

Certifico o registro sob o nº 078.462/26-5 em 30/01/2026 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0462424261. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 18/02/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 285978051. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
30 +1 26
Visto
Conferido
RG: 13.166.633-2 SP

8.4. Conflitos de Interesse em Relação a Emissões e *Crowdfunding*

Sempre que houver a identificação de um Conflito de Interesses, a matéria será objeto de análise pela equipe comandada pelo Diretor de Compliance e Controles Internos ("Área de Controles Internos").

São possíveis medidas de tratamento de conflitos de interesse:

I. *disclousure* em prospecto, termos de securitização e demais documentos aplicáveis à emissão e à distribuição sobre o Conflito de Interesses existente;

II. aprovação da operação em assembleia de cotistas; e

III. segregação, em base *ad hoc* do Colaborador conflitado, com ausência de atuação deste na operação ou contexto do Conflito de Interesses.

8.5. Vedação a Rebates e ao Recebimento ou Oferta de Remuneração Indireta

Exceto pelo disposto no Item 10.6., é vedado a qualquer Colaborador e à própria Leverage, por si, por partes relacionadas, pessoas vinculadas ou familiares, conforme aplicável, ofertar, solicitar, ou aceitar remuneração, doação e/ou vantagem de natureza monetária ou não de qualquer fornecedor, prestador de serviços, cliente, investidor, contraparte ou participante do mercado financeiro ou de capitais, ou agente público como retribuição indireta pela celebração de contratos, realização de operações ou manutenção de vínculo negocial.

A Leverage entende que o recebimento ou a oferta de Remuneração Indireta são falhas graves de conduta, em tudo incompatíveis com os princípios e compromissos assumidos no Anexo I - Manifesto de Cultura e neste Código de modo geral.

8.6. Brindes, Presentes e Entretenimento

As regras definidas em P02 - Manual de Compliance e Controles Internos sobre o recebimento e oferecimento de brindes e presentes devem ser seguidas por todos os Colaboradores para evitar a impressão de favorecimento.

De modo geral, é possível aceitar brindes, presentes e entretenimento que não ultrapassem o valor de R$ 700,00 (setecentos reais) por ano, provenientes do mesmo relacionamento.

O recebimento ou a oferta de brindes, presentes e entretenimento a agentes públicos ou que representem, ainda que temporariamente, qualquer entidade integrante da Administração Pública, nacional ou estrangeira, são expressamente vedados.

9. Relacionamento com Entes Públicos

O relacionamento com entes públicos deve ser pautado pela seriedade e conduta irrepreensível, de modo a evitar qualquer aparência de conduta indevida.

Clicksign b7f06588-6e7d-4493-bbd2-f59a0f8a7a95

Certifico o registro sob o nº 078.462/26-5 em 30/01/2026 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0462424261. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 18/02/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 285978051. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

Visto Conferido RG: 13.166.033-2 SP

Além da proibição da oferta de brindes, presentes e entretenimento a agentes públicos, é altamente recomendada a análise das políticas de compliance de terceiros, de modo a evitar qualquer aparência de irregularidade no tratamento e interação com tais agentes.

10. Política de PLD/FTP

Para fins da Resolução CVM nº 88, a Leverage declara que tem política própria e independente para as práticas de prevenção à lavagem de dinheiro, ao financiamento ao terrorismo e à proliferação de armas de destruição em massa ("PLD/FTP"). Trata-se da P03 – Política de PLD/FTP.

11. Canais de Informação e de Contato com Investidores

A Leverage mantém ativa a página www.leveragesec.com.br para a divulgação de informações exigidas pelas normas regulatórias, bem como sobre as emissões.

Adicionalmente, há o seguinte canal de contato: contato@leveragesec.com.br

12. Canal de Denúncias

No ambiente interno, em relação ao relacionamento entre Colaboradores e práticas internas, as denúncias podem ser enviadas ao Gestor da Área de Pessoas[2].

No ambiente interno e externo, em relação à eventual irregularidade de condutas, as denúncias devem ser encaminhadas diretamente ao Diretor de Compliance e Controles Internos por meio de formulário no site da Leverage.

O Diretor de Compliance e Controles Internos deve analisar o tema e, havendo materialmente a natureza de possível ato ilícito ou em desconformidade com o Código e demais políticas, submeter ao Comitê de Compliance.

13. Disposições Gerais

Este Código foi elaborado e revisto conforme quadro abaixo.

13.1. Manutenção de Arquivos

Embora a regra usual, no contexto da regulamentação aplicável ao mercado de capitais, de manutenção de arquivos e evidências seja de 5 (cinco) anos contados do término de dada operação ou relacionamento comercial a Leverage empregará melhores esforços para manter documentos – em especial os relacionados a este Código por, no mínimo, 10 (dez) anos, em consonância com a regra geral de prescrição prevista no Código Civil.

[2] Área também denominada "Recursos Humanos" em outras instituições

Clicksign

Certifico o registro sob o nº 078.462/26-5 em 30/01/2026 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0462424261. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 18/02/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 285978051. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
30 +1 25
Visto
Conferido
RG: 13.166.631-2 SP

13.2. Vigência

O Código é público, entra em vigência na data especificada em sua folha de rosto e será revisado, no mínimo, a cada 24 (vinte e quatro) meses, caso não sobrevenha exigência de natureza legal, regulatória ou autorregulatória determinando menor prazo de revisão.

13.3. Sanções

Infrações às regras deste Código podem resultar em sanções internas, incluindo advertência, destituição de cargo na administração da Leverage, desvinculação de Colaborador do quadro societário ou rescisão de contrato de prestação de serviços ou de trabalho, conforme aplicável, sem prejuízo de eventuais sanções legais que venham a ser aplicáveis, inclusive denúncia a órgãos cabíveis em caso de irregularidade de atuação no mercado de capitais.

13.4. Exceções

Qualquer exceção deve ser requerida ao Diretor de Compliance e Controles Internos, mediante fundamentação. O Diretor de Compliance e Controles Internos efetuará a análise de forma independente e informará a decisão, podendo submeter o tema ao Comitê de Compliance.

13.5. Controle de Versões

Versão:	Data	Aprovada por:	Classificação de Uso
1.0	Out/2023	Comitê de Compliance e PLD/FTP	Documento Público
2.0	Jan/2026	Comitê de Compliance e PLD/FTP	Documento Público

Clicksign b7f06588-6e7d-4493-bbd2-f59a0f8a7a95

Certifico o registro sob o nº 078.462/26-5 em 30/01/2026 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0462424261. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 18/02/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 285978051. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

Visto
Conferido
RG: 13.166.033-2 SP

ANEXO I – MANIFESTO DE CULTURA

Leverage Companhia Securitizadora

Leverage 88 Companhia Securitizadora

Dê-me uma alavanca que moverei o mundo!

Somos a alavanca para que pessoas e negócios atinjam seu potencial máximo. A securitização é um instrumento — o fim é o sucesso duradouro de nossos clientes, parceiros e time.

Nossos Pilares

Acreditamos que o sucesso se constrói com três forças multiplicadas:

Sucesso = Capacidade × Ética × Propósito.

Se falta uma, o resultado é o fracasso. Com todas juntas, construímos prosperidade.

Capacidade

Valorizamos mais o esforço disciplinado do que o talento isolado. Porque dedicação constante supera qualquer dom nato. Capacidade é a soma de esforço disciplinado, coragem e talento na busca da excelência em tudo que fazemos.

"Mar calmo não forma bons marinheiros" — crescemos nos desafios, cada crise nos fortalece. Problemas e erros são inerentes a qualquer negócio, mas nós encaramos essas questões com coragem, *accountability* e resolutividade.

Ética

Viver e tomar decisões de acordo com princípios claros. Busca pela virtude como hábito. São valores inegociáveis:

I. Fazer o que é certo, não o que é fácil ou conveniente.
II. Agir com independência profissional.
III. Atuar com humildade, harmonia e sinceridade.
IV. Ser fiel aos princípios da Leverage - não se curvar ao poder (político ou financeiro), nem tripudiar sobre os mais fracos.
V. Valorizar e cultivar a pluralidade e, consequentemente, a tolerância às diferenças, transformando-as em força coletiva.

Propósito

Clicksign 97f06588-4e7d-4493-bbd2-f59a0f8a7a95

JUCESP

Certifico o registro sob o nº 078.462/26-5 em 30/01/2026 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0462424261. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 18/02/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 285978051. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

Visto
Conferido
RG: 13.166.633-2 SP

Para nosso time o propósito é a razão que nos faz levantar todas as manhãs com entusiasmo. Esperamos despertar um significado na vida de cada um por meio do trabalho na Leverage.

Nosso propósito como empresa é alavancar negócios de nossos clientes, time e parceiros por meio da securitização, garantindo-lhes segurança, sucesso e prosperidade duradoura.

É ter esperança no futuro e orgulho do legado que construímos juntos.

O céu e o inferno estão em nossas ações.

Aprendemos que a prosperidade vem quando colaboramos. Assim como na história do caldeirão de lámen, só alcançamos o "céu" quando usamos nossas habilidades para ajudar o outro. Por isso somos mais que uma empresa: somos uma comunidade que acredita que erguer o outro é a forma mais digna de erguer a nós mesmos, cultivando um ambiente de pertencimento, conexão, generosidade, humildade e crescimento.

Nosso compromisso

Na Leverage, somos guiados por excelência, ética, propósito e tolerância. É nosso compromisso:

I. Ser o ponto de apoio e alavanca para nossos clientes e parceiros.

II. Garantir segurança, governança, transparência, previsibilidade e resolutividade aos investidores, tomadores, contrapartes e prestadores de serviço, entregando uma experiência fluida e governança elevada.

III. Viver nossos valores em cada decisão e relação em nosso trabalho, para que deles nasça prosperidade compartilhada.

Leverage: alavancando o sucesso de pessoas, negócios e da sociedade.

* * *

Céu ou Inferno?

Um jovem monge budista pediu a um sábio sacerdote que descrevesse o inferno. O velho sacerdote respondeu que no inferno há um enorme caldeirão de cozinha, de quase um metro de largura, cheio de um delicioso lámen — mas os únicos utensílios de que se dispõem são hashis ("pauzinhos") de também quase um metro de comprimento.

"Você pode imaginar o que acontece", explicou o sacerdote. "Todos estão famintos e lutando por alimentar-se com os hashis de quase um metro. Eles lutam para apanhar o macarrão do lámen, mas os pauzinhos são muito longos para manipular o macarrão e levá-lo à boca. Eles ficam furiosos e digladiam-se por causa do lámen, cada qual querendo ser o primeiro a comer, e chegam a agredir-se mutuamente por causa do alimento. No fim, com o macarrão espalhado por toda parte, menos na boca deles, padecem de fome angustiante e permanente."

O jovem monge pediu depois uma descrição do céu, e o sacerdote replicou: "O céu é totalmente igual, só que cada um apanha o macarrão e o oferece a alguém que esteja do outro lado do caldeirão, dizendo: 'Por favor, seja o primeiro a saborear este maravilhoso alimento'. O outro aceita o alimento, dizendo: 'Obrigado e por favor, permita-me retribuir-lhe a gentileza'. Por seu caráter altruísta, eles gozam de eterna felicidade."

Clicksign b7f06588-6e7d-4493-bbd2-f59a0f8a7a95

JUCESP

Certifico o registro sob o nº 078.462/26-5 em 30/01/2026 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0462424261. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 18/02/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 285978051. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

Visto
Conferido
RG: 13.166.633-2 SP

ANEXO II - TERMO DE ADESÃO AO CÓDIGO DE ÉTICA

Eu, **[Nome do(a) Declarante]**, inscrito(a) no CPF/MF sob o n° [·] e portador(a) da Cédula de Identidade nº [·], residente e domiciliado(a) na [endereço completo], [CEP], na cidade de [·] e Estado de [·] (o(a) "Declarante"), na qualidade de [sócio | associado | estagiário | prestador de serviços·] da [Leverage Companhia Securitizadora, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 48.415.978/0001-40 | Leverage 88 Companhia Securitizadora, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.192.655/0001-75, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo], com sede na Cidade de São Paulo, SP ("Leverage"), venho, por meio deste instrumento ("Termo de Adesão") declarar ter integral conhecimento das regras constantes do Código de Ética e nas demais Políticas Leverage, todas disponíveis no site da Leverage e na rede interna da instituição, obrigando-me a pautar as minhas ações na Leverage em conformidade com tais regras, sujeitando-me, ainda, às penalidades cabíveis.

Declaro, assim, estar ciente do conteúdo de **TODAS** as normas internas da Leverage, em especial as listadas abaixo, em relação às quais realizo minha expressa adesão, no que for aplicável à minha função, por meio da assinatura deste Termo:

a. P01 - Código de Ética;

b. P02- Manual de Compliance e Controles Internos;

c. P03 - Política de PLD/FTP;

d. P04 - Política de Distribuição e *Suitability*;

e. P05 - Manual de Cadastro | KYC, KYP, KYS e KYE; e

f. Demais políticas disponibilizadas por Leverage em redes internas.

Sem prejuízo de outros deveres e obrigações estabelecidos pela Leverage em referidos documentos, comprometo-me, em especial:

a. a declarar quaisquer situações que, ainda que apenas potencialmente, possam gerar situação de Conflito de Interesses;

b. a manter estrita confidencialidade sobre dados, informações que sejam de propriedade de Leverage ou por esta recebidos, tratados ou armazenados;

c. a seguir as normas de prevenção à lavagem de dinheiro e ao financiamento ao terrorismo e proliferação de armas de destruição em massa, bem como a legislação e as melhores práticas anticorrupção; e

d. a comunicar, imediatamente, ao Diretor de Compliance e Controles Internos da Leverage qualquer quebra de conduta ética das regras e procedimentos, que venha a ser de meu conhecimento, seja diretamente ou por terceiros.

O não-cumprimento do Código de Ética e das demais políticas da Leverage pode implicar na caracterização de falta grave, podendo ser passível da aplicação das sanções cabíveis, inclusive rescisão de contrato de prestação de serviços, de trabalho ou de estágio, exclusão de quadro societário por justa causa e término

50

Clicksign 67f06588-6e7d-4d93-bed2-f59a0f8a7a90

Certifico o registro sob o nº 078.462/26-5 em 30/01/2026 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0462424261. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 18/02/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 285978051. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

Visto
Conferido
RG: 13.166.633-2 SP

de qualquer vínculo com a Leverage, conforme aplicável, sem prejuízo de eventual denúncia aos órgãos cabíveis, na hipótese de caracterização de ilícito civil, administrativo ou penal.

Obrigo-me, por fim, a ressarcir qualquer dano ou prejuízo sofrido pela Leverage, seus respectivos sócios e administradores que seja oriundo do descumprimento deste Termo.

[Cidade, data]

_____

[Nome do Profissional]

Clicksign

JUCESP

Certifico o registro sob o nº 078.462/26-5 em 30/01/2026 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0462424261. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 18/02/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 285978051. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

Visto Conferido RG: 13.166.033-2 SP

ANEXO III – DECLARAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES

Pelo presente instrumento, eu, **[Nome do Profissional]**, inscrito(a) no CPF/MF sob o nº [-] e portador(a) da Cédula de Identidade nº [-], residente e domiciliado(a) na [endereço completo], [CEP], na cidade de [-] e Estado de [-] (o(a) "Declarante"), na qualidade de [sócio | associado | estagiário | prestador de serviços] de [Leverage Companhia Securitizadora, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 48.415.978/0001-40 | Leverage 88 Companhia Securitizadora, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.192.655/0001-75, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo], ("Leverage") , nos termos do Código de Ética e das demais políticas Leverage, todas disponíveis no site e na rede da Leverage, declaro:

[•] não existirem situações de Conflito de Interesses, ainda que meramente aparentes ou potenciais;

[•] existirem as seguintes situações de Conflito de Interesses:

[Informar situações como: atividades externas; conflitos de interesse; participação societária em outras empresas etc].

[Cidade, data]

_____

[Nome do Profissional]

Clicksign b7f90589-6e7d-4493-bbd2-f59a0f8a7a95

Certifico o registro sob o nº 078.462/26-5 em 30/01/2026 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0462424261. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 18/02/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 285978051. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

ANEXO II - TERMO DE SECURITIZAÇÃO

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

Pelo presente instrumento particular:

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") sob o nº 949, na categoria "S1", com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.912, 13º andar, Sala 132, Bela Vista, CEP 01.310-924, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 48.415.978/0001-40, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("**Securitizadora**");

E, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos da Resolução CVM 17:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de representante dos Titulares de CRI (conforme abaixo definido) ("**Agente Fiduciário**"), nomeada nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada ("**Lei 14.430**"), da Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada, da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 60**"), e demais leis e regulamentação aplicáveis.

A Securitizadora e o Agente Fiduciário, adiante designados em conjunto como "**Partes**" e, individualmente como "**Parte**", firmam o presente Termo de Securitização (conforme definido abaixo), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme definido abaixo), representados pelas Notas Comerciais (conforme definidas abaixo), aos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em duas séries, da 72ª (septuagésima segunda) emissão da Securitizadora ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente), nos termos da: (i) Lei 14.430; (ii) Lei 9.514 (conforme definido abaixo); (ii) Resolução CVM 60; e (iii) Resolução CVM 160 (conforme definido abaixo), o qual será regido pelos capítulos e seções a seguir.

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

CAPÍTULO I – DAS DEFINIÇÕES

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

[*Continua na próxima página.*]

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

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

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

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

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

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

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

	São Paulo, na Praça Antonio Prado nº 48, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.346.601/0001-25.
"**Boletim de Subscrição**"	significa cada boletim de subscrição por meio do qual os Titulares de CRI formalizarão a subscrição dos CRI.
"**Boletim de Subscrição das Notas Comerciais**"	significa o boletim de subscrição por meio do qual a Securitizadora formalizou a subscrição das Notas Comerciais.
"**CETIP21**"	significa o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, ambiente de negociação secundária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
"**CMN**"	significa o Conselho Monetário Nacional.
"**CNPJ**" ou "**CNPJ/MF**"	significa o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda.
"**Código ANBIMA**"	significa o "*Código de Ofertas Públicas*" da ANBIMA, vigente desde 15 de julho de 2024.
"**Código Civil**"	significa a Lei nº 10.406, 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
"**Código de Processo Civil**"	significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
"**COFINS**"	significa a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social, instituída pela legislação aplicável, ou qualquer contribuição social ou tributo que venha a substitui-la, total ou parcialmente.
"**Conta Centralizadora**"	significa a conta corrente de titularidade da Securitizadora mantida junto ao Banco Itaú Unibanco (341), sob o nº 98404-2, agência 0393, vinculada ao Patrimônio Separado, na qual serão realizados todos os pagamentos dos Créditos Imobiliários.
"**Conta de Livre Movimentação**"	significa a conta corrente de titularidade da Devedora, para livre movimentação desta, de nº 577217278-2, mantida na agência nº 4282, da Caixa Econômica Federal (104).

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

"**Conta Liquidante B3**"	significa a conta nº 114678-4, mantida na agência nº 0001, do Agente de Liquidação (nº 310), de titularidade da Securitizadora, destinada à liquidação financeira: (i) das integralizações dos CRI realizadas por meio da B3; e (ii) dos pagamentos dos Titulares de CRI por meio da B3.
"**Contador**"	significa a **LINK CONSULTORIA CONTÁBIL E TRIBUTÁRIA LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Siqueira Bueno, nº 1.737, Belenzinho, CEP 03.172-010, inscrita no CNPJ sob o nº 03.997.580/0001-21, e no Conselho Regional de Contabilidade – CRC/SP, sob nº 2SP021558, contratada pela Securitizadora para realizar a escrituração contábil do Patrimônio Separado e a elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações .
"**Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis**"	significam, em conjunto, **(i)** o "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*", celebrado em 07 de abril de 2026, entre a Lar Brasil, a Securitizadora, contando, ainda, com a interveniência da Devedora, no que tange ao imóvel registrado em nome da Lar Brasil, conforme consta da matrícula nº 220.013, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto – SP; **(ii)** o "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*", celebrado em 07 de abril de 2026, entre a Lar Noruega, a Securitizadora, contando, ainda, com a interveniência da Devedora, no que tange ao imóvel registrado em nome da Lar Noruega, conforme consta da matrícula nº 216.506, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto – SP; e **(iii)** o "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*", celebrado em 07 de abril de 2026, entre a FVB Empreendimentos, a Securitizadora, contando, ainda, com a interveniência da Devedora, no que tange às unidades autônomas designadas como "salas" do condomínio denominado "Civitas Mall", originárias do desmembramento da matrícula nº 143.086, do 2º Registro de Imóveis de Ribeirão Preto – SP, conforme matrículas nº 176.497, 176.498, 176.499, 176.500,

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

	176.501, 176.502 e 176.503, todas do 2º (Segundo) Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP.
"**Contrato de Distribuição**"	significa o "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Rito de Registro Automático, sob o Regime de Melhores Esforços de Distribuição das 2 (Duas) Séries da 72ª* (septuagésima segunda) *Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, com Lastro em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Brio Incorporadora LTDA.*, a ser celebrado entre a Devedora e a Securitizadora, esta última na qualidade de Distribuidora.
"**Controle**" e "**Controlada**"	têm o significado previsto no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.
"**Covenants**"	*Loan to Value* (*LTV*) máximo de 55% (cinquenta e cinco por cento), calculado mensalmente, de acordo com a fórmula abaixo $$LTV = \frac{Saldo\ Devedor}{(VMI + SFR)} \leq 55\%$$ *Onde:* *Saldo Devedor: saldo do Valor Nominal das Notas Comerciais* *VMI: valor de mercado dos imóveis objeto de garantia real, com base nos respectivos laudos de avaliação a serem contratados pela Devedora, às suas expensas, junto a uma das Empresas de Avaliação ("Laudo de Avaliação").* *SFR: Saldo do Fundo de Reserva* Para fins de apuração do LTV, será considerado o Laudo de Avaliação mais recente disponível na Data de Verificação aplicável.
"**CPF**" ou "**CPF/MF**"	significa o Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Fazenda.

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

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

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

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

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

"**Data de Início da Rentabilidade dos CRI 2ª Série**"	significa a Primeira Data de Integralização dos CRI 2ª Série.
"**Data de Pagamento de Remuneração dos CRI**"	significa cada data de pagamento da Remuneração dos CRI aos Titulares de CRI prevista no Anexo I ao presente Termo de Securitização.
"**Data de Verificação**"	significa o dia 15 (quinze) de cada mês subsequente à primeira data de integralização de cada Série ou, caso o dia 15 (quinze) não seja um Dia Útil, o Dia Útil imediatamente subsequente.
"**Data de Vencimento dos CRI**"	quando denominadas em conjunto, a Data de Vencimento dos CRI 1ª Série e a Data de Vencimento dos CRI 2ª Série.
"**Data de Vencimento dos CRI 1ª Série**"	significa a data de vencimento dos CRI 1ª Série nos termos do item 3.1, (ix) abaixo.
"**Data de Vencimento dos CRI 2ª Série**"	significa a data de vencimento dos CRI 2ª Série, nos termos do item 3.1, (ix) abaixo.
"**Despesas Iniciais**"	tem o significado atribuído no item 4.2.4, item (i), abaixo.
"**Despesas Recorrentes**"	significa as despesas recorrentes relacionadas à manutenção da Operação de Securitização de responsabilidade da Devedora, indicadas no item 15.1 abaixo, a serem pagas com recursos do Fundo de Despesas, ou, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, diretamente pela Devedora, com recursos não integrantes do Patrimônio Separado.
"**Despesas**"	tem o significado previsto no Capítulo XV abaixo.
"**Destinação dos Recursos**"	tem o significado que lhe é atribuído no item 4.4 abaixo.
"**Devedora e/ou "BRIO**"	significa a **BRIO INCORPORADORA LTDA.**, sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.220.831/0001-86, com sede na Avenida Sumaré, nº 372, Bairro Jardim Sumaré, CEP 14.025-450, na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo.

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

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

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

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

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

	Securitizadora, objeto deste Termo de Securitização.
"**Emissão de Notas Comerciais**"	significa a emissão de Notas Comerciais realizada pela Devedora nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais.
"**Empreendimento Lar Inglaterra**"	significa o empreendimento imobiliário denominado "*Lar Inglaterra*", a ser desenvolvido pela Devedora e/ou por Controladas desta, na modalidade de incorporação, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada, cuja incorporação está registrada sob o AV.8/214728 da matrícula nº 214728, sob a prenotação nº 644.617, no 2º (Segundo) Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP.
"**Empresas de Avaliação**"	significa uma das seguintes empresas especializadas: Colliers International do Brasil, Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., Jones Lang LaSalle, CB Richard Ellis, CBRE Consultoria do Brasil Ltda, Lead Avaliação e Consultoria ou qualquer outra empresa especializada em avaliação de imóveis previamente aprovada pela Securitizadora e pelos Titulares de CRI.
"**Encargos Moratórios**"	tem o significado que lhe é atribuído no item 3.1 (xix) abaixo.
"**Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado**"	significa os eventos que poderão ensejar a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário e em sua liquidação em favor dos Titulares de CRI, previstos neste Termo de Securitização.
"**Eventos de Vencimento Antecipado Automático**"	tem o significado que lhe é atribuído no item 8.2 abaixo.
"**Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático**"	tem o significado que lhe é atribuído no item 8.2.1 abaixo.
"**Eventos de Vencimento Antecipado**"	significa, quando mencionados em conjunto, os Eventos de Vencimento Antecipado Automático e os Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático.

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

"**Fundo de Despesas**"	significa o fundo a ser constituído pela Devedora para fins de pagamento das despesas de manutenção dos CRI e em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, devendo ser observado o Valor do Fundo de Despesas, sem prejuízo do Valor Mínimo do Fundo de Despesas.
"**Fundo de Reservas**"	significa a parcela de recursos retida pela Securitizadora na Conta Centralizadora, integrante do Patrimônio Separado e vinculada aos CRI, para fins de garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, devendo ser mantida, em cada Data de Verificação, montante não inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reservas. Os recursos do Fundo de Reservas poderão ser aplicados em Investimentos Permitidos, sendo certo que os rendimentos líquidos auferidos com tais aplicações integrarão o próprio Fundo de Reservas e, após a quitação integral dos CRI e das demais obrigações do Patrimônio Separado, o saldo remanescente do Fundo de Reservas (incluindo rendimentos líquidos) será liberado à Devedora, nos termos deste Termo de Securitização.
"**FVB Empreendimentos**"	significa a **FVB EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.265.487/0001-41, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Rua Nelson Simões Peixeiro, nº 325, Condomínio Residencial Ipê Rosa, Vila do Golf, CEP 14.027-754.
"**Garantias**"	significa, em conjunto, a Alienação Fiduciária de Imóveis, o Aval, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reservas.
"**Grupo Econômico**"	significa a Devedora, as SPEs Garantidoras, os Avalistas e quaisquer sociedades controladas, controladoras ou sob controle comum, direto ou indireto, da Devedora, conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, nos termos do item 4.1 (xviii) deste Termo de Securitização.
"**IBGE**"	é o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

"**IGP-M**"	significa o índice de preços calculado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas.
"**Imóveis**"	significa, quando em conjunto, **(i)** o terreno de matrícula nº 220.013, de propriedade da Lar Brasil, do 1º (Primeiro) Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, **(ii)** o terreno de matrícula nº 216.506, de propriedade da Lar Noruega, também do 1º (Primeiro) Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, e **(iii)** os imóveis de matrícula nº 176.497, 176.498, 176.499, 176.500, 176.501, 176.502 e 176.503, de propriedade da FVB Empreendimentos, todas do 2º (segundo) Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, os quais serão alienados fiduciariamente à Securitizadora nos termos dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis.
"**Investidores Qualificados**"	significa os investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30.
"**Investidores**"	significa os Investidores Qualificados.
"**Investimentos Permitidos**"	significa qualquer das seguintes aplicações financeiras: (i) títulos de emissão do Tesouro Nacional; (ii) certificados e recibos de depósito bancário de emissão das seguintes instituições financeiras: Banco Bradesco S.A., Banco do Brasil S.A., Itaú Unibanco S.A., Banco Santander (Brasil) S.A. ou Caixa Econômica Federal, em ambos os casos com liquidez diária; (iii) fundos de investimento de renda fixa referenciados-DI, com liquidez diária; (iv) fundos de investimento de renda fixa simples com liquidez diária; e (v) operações compromissadas, com liquidez diária, realizadas junto a qualquer instituição financeira que tenha a classificação de risco no mínimo equivalente a AA+ em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou A3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País .
"**IOF/Câmbio**"	significa Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

"**IOF/Títulos**"	significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.
"**IPCA**"	significa o índice de preços ao consumidor amplo calculado e divulgado pelo IBGE.
"**IRPJ**"	significa Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
"**IRRF**"	significa o Imposto de Renda Retido na Fonte.
"**ISS**"	significa o Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza ou qualquer tributo que venha a substituí-lo, total ou parcialmente.
"**JUCESP**"	significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo.
"**Lar Brasil**"	significa a **LAR BRASIL CONDOMÍNIO I SPE LTDA.**, sociedade de propósito específico constituída na forma de sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.266.082/0001-77, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Sumaré, nº 372, Jardim Sumaré, CEP 14.025-450.
"**Lar Noruega**"	significa a **LAR NORUEGA INCORPORADORA SPE LTDA.**, sociedade de propósito específico constituída na forma de sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 31.901.348/0001-83, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, nº 1.465, Sala 217-AA, Jardim Botânico, CEP 14.021-630.
"**Legislação Socioambiental**"	significa a legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional, à medicina do trabalho e ao meio ambiente.
"**Lei 11.033**"	significa a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
"**Lei 14.195**"	significa a Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme alterada.
"**Lei 14.430**"	significa a Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

	alterada.
"**Lei 8.981**"	significa a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.
"**Lei 9.514**"	significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
"**Lei das Sociedades por Ações**"	significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
"**Mês de Verificação**"	O mês da Data de Verificação.
"**Mês de Competência**"	O mês imediatamente anterior ao Mês de Verificação.
"**MDA**"	significa o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
"**Montante Mínimo**"	significa o montante de, no mínimo, R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), a serem subscritos e integralizados no âmbito da Oferta, nos termos deste Termo de Securitização.
"**Notas Comerciais**"	quando denominadas em conjunto, as Notas Comerciais da 1ª Série e as Notas Comerciais da 2ª Série, nos termos do artigo 45 e seguintes da Lei 14.195.
"**Notas Comerciais da 1ª Série**"	significa a nota comercial escritural, emitida pela Devedora sob a forma escritural, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais e da legislação aplicável, correspondente à 1ª (primeira) série, da qual decorrem os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais, cujos recursos serão destinados para a realização de empreendimentos imobiliários a serem desenvolvidos por sociedades de propósito específico controladas pela BRIO, nos termos da Destinação de Recursos.
"**Notas Comerciais da 2ª Série**"	significa a nota comercial escritural, emitida pela Devedora sob a forma escritural, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais e da legislação aplicável, correspondente à 2ª

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

	(segunda) série, da qual decorrem os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais, cujos recursos serão destinados para a realização de empreendimentos imobiliários a serem desenvolvidos por sociedades de propósito específico controladas pela BRIO, nos termos da Destinação de Recursos.
"**Obrigações Garantidas**"	significa: (i) todas as obrigações assumidas pela Devedora e/ou Controladas por ocasião da emissão das Notas Comerciais e dos CRI, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento das obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, conforme previsto nos Documentos da Operação, tais como os montantes devidos a título do Valor Nominal Unitário, da Remuneração, e dos Encargos Moratórios relativos às Notas Comerciais e aos CRI, bem como a qualquer dos demais Documentos da Operação, quando devidos, seja nas respectivas datas de pagamento ou em decorrência da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado; (ii) dos custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à emissão dos CRI e ao Patrimônio Separado, que sejam de responsabilidade da Devedora e/ou de Controladas, bem como em relação à cobrança dos créditos imobiliários lastro dos CRI e excussão das garantias, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais; (iii) de quaisquer outras obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora e/ou Controladas nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou de quaisquer dos Documentos da Operação, incluindo obrigações de pagar honorários, despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações, nos termos previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação; e (iv) das obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário e/ou os Titulares de CRI, razoável e comprovadamente venham, de forma justificada, a desembolsar nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, para a defesa de seus interesses,

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

	preservação ou exercício de seus direitos, para cobrança, judicial ou extrajudicial, e/ou em decorrência da constituição, manutenção, realização, consolidação e/ou excussão ou execução de qualquer das Garantias ou dos Créditos Imobiliários.
"**Oferta**"	significa a distribuição pública dos CRI, realizada nos termos da Resolução CVM 160, a qual: **(i)** é destinada aos Investidores; **(ii)** será intermediada pela Securitizadora na qualidade de Distribuidor e eventuais participantes especiais que vierem a participar da Oferta nos termos do item 3.2 abaixo; e **(iii)** não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos da Lei do Mercado de Capitais e da Resolução da CVM 160.
"**Operação de Securitização**"	significa a operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão dos CRI, aos quais os Créditos Imobiliários representados pelas Notas Comerciais são, neste ato, vinculados como lastro, na forma prevista no presente Termo de Securitização.
"**Ordem de Pagamentos**"	significa a ordem de prioridade de alocação dos recursos integrantes do Patrimônio Separado, inclusive, sem limitação, os montantes recebidos pela Securitizadora em razão do pagamento dos valores devidos no âmbito das Notas Comerciais, nos termos do item 11.10 abaixo.
"**Parte Relacionada**"	significa, em relação a qualquer das Partes, (i) seus acionistas ou cotistas diretos ou indiretos que detenham participação igual ou superior a 5% (cinco por cento) do capital social ou votante; (ii) seus administradores, diretores, membros de conselho de administração ou fiscal, e respectivos cônjuges ou companheiros e parentes de até segundo grau; (iii) as sociedades controladas, controladoras ou sob controle comum, direto ou indireto; (iv) as sociedades coligadas; (v) os fundos de investimento geridos ou administrados por qualquer das pessoas referidas nos incisos anteriores; e (vi) qualquer pessoa que, direta ou indiretamente, atue em concerto ou sob influência significativa de qualquer das

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

	pessoas acima referidas, nos termos da Lei das Sociedades por Ações e da regulamentação da CVM aplicável.
"**Patrimônio Separado**"	significa o patrimônio constituído em favor dos Titulares de CRI após a instituição do Regime Fiduciário, administrado pela Securitizadora, composto pelos Créditos do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI.
"**Período de Capitalização**"	significa, para cada Série, o intervalo de tempo que se inicia na Primeira Data de Integralização da respectiva Série (inclusive), e termina na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva Série imediatamente posterior (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou que se inicia na respectiva Data de Pagamento de Remuneração dos CRI da respectiva Série imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva Série imediatamente posterior (exclusive). Cada Período de Capitalização da respectiva Série sucede o anterior sem solução de continuidade.
"**Perplan Urbanização**"	significa a **PERPLAN EMPREENDIMENTOS E URBANIZAÇÃO LTDA.**, sociedade limitada inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.079.642/0001-89, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, nº 1.465, 1º andar, Sala 101 A, Jardim Botânico, CEP 14.021-630.
"**Proporção da Série**"	significa o fator de rateio a ser aplicado na alocação dos recursos do Patrimônio Separado entre as Séries dos CRI em cada data de pagamento, calculado da seguinte forma: $$Proporção\ da\ Série = \frac{SD\ (n)}{(SD(1) + SD(2))}$$ *onde:* *SD(n) = saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva Série (n), acrescido da Remuneração dos CRI e demais encargos*

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

	devidos e não pagos na respectiva data de apuração; *SD(1) = saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, acrescido da Remuneração dos CRI e demais encargos devidos e não pagos na respectiva data de apuração; e* *SD(2) = saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, acrescido da Remuneração dos CRI e demais encargos devidos e não pagos na respectiva data de apuração.* A Proporção da Série será apurada pela Securitizadora em cada data de pagamento e refletirá o peso relativo das obrigações de cada Série em relação ao total das obrigações do Patrimônio Separado naquele momento, inexistindo qualquer ordem de preferência ou subordinação entre as Séries (*pari passu*).
"**PIS**"	significa a Contribuição ao Programa de Integração Social ou qualquer contribuição social ou tributo que venha a substitui-la, total ou parcialmente.
"**Preço de Integralização dos CRI**"	tem o significado atribuído no item 4.2.22.
"**Primeira Data de Integralização**"	quando denominadas em conjunto, a Primeira Data de Integralização dos CRI 1ª Série e a Primeira Data de Integralização dos CRI 2ª Série.
"**Primeira Data de Integralização dos CRI 1ª Série**"	tem o significado atribuído no item 4.1.
"**Primeira Data de Integralização dos CRI 2ª Série**"	tem o significado atribuído no item 4.1.
"**Público-Alvo da Oferta**"	significa o público-alvo da Oferta, ao qual os CRI serão distribuídos publicamente no âmbito da Oferta, qual seja, os Investidores Qualificados.

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

"**Regime de Colocação**"	significa o regime de melhores esforços de colocação dos CRI.
"**Regime Fiduciário**"	significa o regime fiduciário, em favor da Emissão e dos Titulares de CRI, instituído sobre os Créditos do Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430 e da Resolução CVM 60, conforme aplicável.
"**Relatório de Verificação**"	significa o relatório de verificação, a ser encaminhado pela Devedora ao Agente Fiduciário, nos termos do item 4.4.3, conforme modelo previsto no Anexo IX.
"**Remuneração dos CRI**"	quando denominadas em conjunto, a Remuneração dos CRI 1ª Série e a Remuneração dos CRI 2ª Série.
"**Remuneração dos CRI 1ª Série**"	significa a remuneração dos CRI 1ª Série, paga mensalmente, observado o cronograma de pagamentos previsto no Anexo I, calculada conforme o item 5.2 abaixo.
"**Remuneração dos CRI 2ª Série**"	significa a remuneração dos CRI 2ª Série, paga mensalmente, observado o cronograma de pagamentos previsto no Anexo I, calculada conforme o item 5.2 abaixo.
"**Resgate Antecipado Compulsório dos CRI"**	tem o significado atribuído no item 8.1 abaixo.
"**Resgate Antecipado dos CRI**"	tem o significado que lhe é dado no item 7.1.
"**Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais**"	tem o significado que lhe é dado no item 7.1.
"**Resolução Conjunta nº 13/2024**"	significa a Resolução Conjunta do Banco Central do Brasil e da Comissão de Valores Mobiliários nº 13, de 03 de dezembro de 2024.
"**Resolução CVM 160**"	significa a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
"**Resolução CVM 17**"	significa a Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021,

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

	conforme alterada.
"**Resolução CVM 30**"	significa a Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
"**Resolução CVM 60**"	significa a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada.
"**Resolução CVM 80**"	significa a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada.
"**RFB**"	significa a Receita Federal do Brasil.
"**Securitizadora**" ou "**Emissora**"	significa a **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, qualificada no Preâmbulo.
"**Série**" ou "**Séries**"	tem o significado previsto no item 3.1., (ii), abaixo.
"**SPEs Garantidoras**"	significam, em conjunto, a Lar Brasil e a Lar Noruega.
"**Taxa DI**"	significa as taxas médias diárias dos DI over extra grupo - Depósitos Interfinanceiros de um dia, calculadas e divulgadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no Informativo Diário, disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, expressa na forma percentual ao ano.
"**Termo de Emissão de Notas Comerciais**"	significa o *"Termo da 1ª (Primeira) Emissão Particular de Notas Comerciais, em 2 (Duas) Séries, com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, Não Conversível, para Distribuição Privada, da Brio Incorporadora Ltda."*, celebrado entre a Devedora, os Avalistas, as SPEs Garantidoras e a Securitizadora, em 07 de abril de 2026.
"**Termo de Securitização**"	significa o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em 2 (duas) Séries, da 72ª (septuagésima segunda) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela Brio Incorporadora Ltda.*".

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

"**Titulares de CRI**"	significa os investidores que venham a subscrever ou adquirir os CRI, independentemente da série.
"**Valor de Constituição do Fundo de Reserva**"	correspondente a R$ 534.210,37 (quinhentos e trinta e quatro mil, duzentos e dez reais e trinta e sete centavos), a ser retido na primeira integralização.
"**Valor do Fundo de Despesas**"	significa o valor correspondente à soma das Despesas Recorrentes referentes a 3 (três) meses, observado o valor inicial correspondente a R$ 27.500 (vinte e sete mil e quinhentos reais), a ser constituído proporcionalmente, na medida em que forem realizadas novas integralizações de CRI, sem prejuízo do Valor Mínimo do Fundo de Despesas.
"**Valor do Fundo de Reserva**"	significa o valor do Fundo de Reserva a ser mantido na Conta Centralizadora, integrante do Patrimônio Separado, correspondente a 3% (três por cento) do saldo devedor do CRI, observado que, na primeira Data de Verificação, o Valor do Fundo de Reserva será equivalente ao Valor de Constituição do Fundo de Reserva, devendo ser constituído proporcionalmente ao valor integralizado dos CRI em cada Data de Integralização, devendo ser apurado na Data de Verificação e recomposto na forma deste Termo de Securitização.
"**Valor Mínimo do Fundo de Despesas**"	significa o valor mínimo correspondente à soma das Despesas Recorrentes referentes a 3 (três) meses para fins de recomposição do Fundo de Despesas, observado o valor mínimo inicial de R$ 27.500,00 (vinte e sete mil e quinhentos reais).
"**Valor Mínimo do Fundo de Reserva**"	significa o valor mínimo abaixo do qual o Fundo de Reserva será considerado insuficiente para fins de recomposição, correspondente a 3% (três por cento) do saldo devedor do CRI apurado em cada Data de Verificação.
"**Valor Nominal Unitário**"	significa o valor nominal de cada CRI, que corresponderá a R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
"**Valor Total da Emissão**"	significa o valor nominal da totalidade dos CRI a ser emitido, que corresponde a R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais),

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

	observado o Montante Mínimo.

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

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

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

1.1.4. Todos os termos definidos neste Termo de Securitização terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos.

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

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

1.3. Aprovação Societária da Securitizadora. A Emissão e a Oferta foram aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pelos conselheiros da Emissora, reunidos em Reunião de Conselho de Administração da Securitizadora, realizada em 29 de abril de 2023, cuja ata foi arquivada na JUCESP em 19 de junho de 2023 sob o nº 247.340/23-6, por meio da qual foi autorizada, nos termos do artigo 17, inciso XI, do Estatuto Social da Securitizadora, a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio pela

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

Securitizadora até o limite de R$10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), que se refere tanto à ofertas públicas com registro automático de distribuição quanto para aquelas com registro ordinário de distribuição, conforme ritos da Resolução CVM 160, sendo que, até a presente data, tal limite não foi atingido, considerando-se, inclusive, a presente Emissão.

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

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

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

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

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

CAPÍTULO II – DO OBJETO E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários. A Securitizadora realiza, neste ato, em caráter irretratável e irrevogável, a vinculação dos Créditos Imobiliários consubstanciados e representados pelas Notas Comerciais aos CRI. Os direitos creditórios vinculados a este Termo de Securitização, bem como as suas características específicas, estão descritos no

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

Anexo II deste Termo de Securitização, nos termos do artigo 2º, inciso V, do Suplemento "A" da Resolução CVM 60, em adição às características gerais descritas neste Termo de Securitização.

2.1.1 Por força da vinculação de que trata o item 2.1 acima, os Créditos Imobiliários, consubstanciados e representados pelas Notas Comerciais:

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

(ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

(iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização, bem como das Despesas;

(iv) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora;

(v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser excutidos por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e

(vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

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

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

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

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

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

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

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

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

2.7.1. A Securitizadora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários.

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

2.8. Aquisição dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários foram adquiridos pela Securitizadora por meio da subscrição da totalidade das Notas Comerciais.

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

2.9. Lastro dos CRI. As Notas Comerciais, cujas características principais estão listadas no Anexo II deste Termo de Securitização, livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, têm o valor total de R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), na data de sua emissão, e corresponderão ao lastro dos CRI objeto da Emissão, aos quais estão vinculados em caráter

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

irrevogável e irretratável, segregados do restante do patrimônio da Securitizadora, mediante instituição do Regime Fiduciário, na forma prevista pelo Capítulo 9 abaixo, e nos termos da Lei 14.430.

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

2.9.2. A Securitizadora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado que, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, em caso de inadimplemento dos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários.

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

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

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

(ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Securitizadora no Patrimônio Separado até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

(iii) os recursos decorrentes da Conta Centralizadora destinam-se exclusivamente ao pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI, bem como dos respectivos custos da administração do Patrimônio Separado constituído no âmbito deste Termo de Securitização e despesas incorridas, inclusive, mas não se limitando, os custos do Custodiante, Escriturador e do Agente Fiduciário, observado o disposto no Capítulo IX abaixo;

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

(iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora, não podendo ser utilizados na prestação de garantias, nem ser excutidos por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam, observados os fatores de risco aqui previstos; e

(v) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados, conforme previsto neste Termo de Securitização.

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

2.11.1. O Custodiante será responsável pela guarda das vias digitais dos documentos que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários, representados, principalmente, pela via digital do Termo de Emissão de Notas Comerciais. Deste modo, a verificação do lastro dos CRI será realizada pelo Custodiante, de forma individualizada e integral, quando os referidos Documentos Comprobatórios forem apresentados para registro perante o Custodiante e a B3, conforme o caso.

2.11.2. A atuação do Custodiante do lastro limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. O Custodiante do lastro 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.

2.11.3. O Custodiante deve contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação dos

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

Documentos Comprobatórios, os quais correspondem àqueles que a Securitizadora e o Custodiante julgarem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capazes de comprovar a origem e a existência dos Créditos Imobiliários e da correspondente operação que os lastreia, no caso, a emissão de Notas Comerciais, consubstanciadas e representadas pelas Notas Comerciais da 1ª Série e pelas Notas Comerciais da 2ª Série.

2.11.4. Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente Termo de Securitização e a quaisquer outros Documentos Comprobatórios, a Securitizadora obriga-se a enviar ao Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do aditamento para fins de custódia.

2.12. Características dos Créditos Imobiliários. Os direitos creditórios, representados pelas Notas Comerciais da 1ª Série e pelas Notas Comerciais da 2ª Série, vinculados ao presente Termo de Securitização, bem como as suas características específicas, estão descritos no Anexo II a este Termo de Securitização, nos termos do artigo 2º, inciso V, do Suplemento A à Resolução CVM 60, no que lhe for aplicável, em adição às características gerais descritas neste Capítulo 2.

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

(i) categoria: residencial;

(ii) concentração: concentrado;

(iii) tipo de segmento: apartamentos ou casas;

(iv) tipo de contrato com lastro: cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida;

(v) revolvência: sem revolvência; e

(vi) existência de crédito não performado: não.

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

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

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

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

(i) Emissão. Esta é a 72ª (septuagésima segunda) emissão da Securitizadora.

(ii) Série: A Emissão possui 2 (duas) séries (cada qual, uma "**Série**"), não havendo qualquer ordem de preferência ou subordinação entre as Séries, conferindo aos Titulares de CRI direitos *pari passu*, observadas as características específicas atribuídas a cada Série neste Termo de Securitização.

(iii) Quantidade de CRI. Serão emitidos até 35.000 (trinta e cinco mil) CRI na Data de Emissão dos CRI, sendo até 9.000 (nove mil) CRI 1ª Série e até 26.000 (vinte e seis mil) CRI 2ª Série.

(iv) Quantidade de Patrimônios Separados. Nos termos do artigo 40 da Resolução CVM 60, foi instituído 1 (um) patrimônio separado à presente Emissão, compreendendo ambas as Séries.

(v) Valor Total da Emissão. O valor total da Emissão é de até R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), correspondente à soma do valor total da emissão dos CRI 1ª Série, de até R$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais) ("**Valor Total da Emissão dos CRI 1ª Série**"), e do valor total da emissão dos CRI 2ª Série, de até R$ 26.000.000,00 (vinte e seis milhões de reais) ("**Valor Total da Emissão dos CRI 2ª Série**" e, quando em conjunto com o Valor Total da Emissão dos CRI 1ª Série, o "**Valor Total da Emissão**").

(vi) Valor Nominal Unitário. Os CRI de cada Série terão valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.

(vii) Data de Emissão. A data de emissão dos CRI é 07 de abril de 2026.

(viii) Local de Emissão. Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

(ix) Data de Vencimento dos CRI. A data de vencimento dos CRI de cada Série será 22 de março de 2030.

(x) Prazo Total dos CRI. 1445 (mil quatrocentos e quarenta e cinco) dias corridos, a contar da Data de Emissão de cada Série.

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

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

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

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

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

(xv) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: Os CRI serão depositados: (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, operacionalizado e administrado pela B3, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da negociação, os eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3. A B3 poderá ser substituída por outras câmaras de liquidação e custódia autorizadas, nos seguintes casos: (i) se a B3 falir, requerer recuperação judicial ou iniciar procedimentos de recuperação extrajudicial, tiver sua falência, intervenção ou liquidação requerida; (ii) se for cassada sua autorização para execução dos serviços contratados; e/ou (iii) a pedido dos Titulares dos CRI, mediante aprovação na respectiva Assembleia Especial. Nos casos acima previstos, deverá ser convocada Assembleia Especial para que seja deliberada a contratação de nova câmara de liquidação e custódia autorizada para registro dos CRI.

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

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

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

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

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

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

(xviii) Coobrigação da Securitizadora: Não há.

(xix) Encargos Moratórios. Sem prejuízo da Remuneração dos CRI, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Securitizadora de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Securitizadora, ficarão sujeitos, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, a: (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, ambos calculados sobre o montante devido e não pago, devidamente reajustados pela variação positiva acumulada do IPCA. Ainda, será devido quaisquer despesas eventualmente incorridas com a cobrança dos valores devidos e não pagos, o que inclui, mas sem limitação, honorários advocatícios contratuais. A Emissora apenas arcará com eventuais Encargos Moratórios com seu patrimônio próprio se: (i) tiver recebido as informações e os recursos necessários ao pagamento dos Titulares dos CRI com pelo menos 2 (dois) Dias Úteis de antecedência; e (ii) o atraso no pagamento de valores devidos aos Titulares dos CRI se der por sua culpa exclusiva, observado um prazo de cura de 2 (dois) Dias Úteis ("**Encargos Moratórios**").

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

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

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

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

(xxiv) Ordem de Alocação dos Pagamentos. Os valores integrantes do Patrimônio Separado, inclusive, sem limitação, aqueles recebidos em razão do pagamento dos

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

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

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

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

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

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

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

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

(xxxi) Revolvência: Não haverá.

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

Distribuição dos CRI

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

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

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

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

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

3.4. Irrevogabilidade da Oferta. A Oferta é irrevogável.

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

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

(i) cumprimento da totalidade das Condições Precedentes, exceto as que expressamente forem renunciadas pela Securitizadora e/ou pelos Titulares de CRI, conforme o caso, na qualidade de instituição intermediária líder;

(ii) concessão do registro da Oferta na CVM; e

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

(iii) divulgação do Anúncio de Início, bem como seu encaminhamento à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação.

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

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

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

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

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

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

3.12. Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados após o encerramento da Oferta. Nos termos do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE, de 28 de setembro de 2023, os CRI somente poderão ser negociadas no mercado secundário entre o público em geral após decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e, em especial, o artigo 33, §§º 10 e 11, e o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I, ambos da Resolução CVM 60, sendo certo que, nesta data, tais requisitos não estão sendo observados e, portanto, **os CRI não podem ser negociados entre o público geral**.

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

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

CAPÍTULO IV – DA INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI E DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

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

(i) comprovação da formalização, bem como do protocolo para arquivamento perante a JUCESP, das aprovações societárias mencionadas no item 1.3 e seguintes, além da obtenção, pela Devedora, de todas e quaisquer eventuais aprovações: (a) governamentais ou regulamentares que sejam necessárias para a efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência dos documentos indicados no item (ii) abaixo; (b) de terceiros, para a formalização da Emissão, cujo cumprimento será observado, sem limitação, mediante as aprovações societárias mencionadas no item 1.3 e seguintes perante a JUCESP e declaração a ser emitida pela Devedora quando da Primeira Data de Integralização;

(ii) formalização e recebimento, pela Securitizadora, de via digital assinada dos seguintes Documentos da Operação: (a) Termo de Emissão de Notas Comerciais; (b) este Termo de Securitização; (c) Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis; (d) boletins de subscrição das Notas Comerciais; e (e) Contrato de Distribuição;

(iii) emissão dos CRI;

(iv) registro da Oferta na CVM;

(v) admissão dos CRI para distribuição e negociação na B3;

(vi) comprovação do protocolo para registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis perante os competentes cartórios de registro de imóveis e do Aval e da Dívida Solidária perante os competentes cartórios de registro de títulos e documentos;

(vii) não imposição de exigências pela B3 e/ou pela CVM que torne a emissão dos CRI impossível ou inviável;

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

(viii) recebimento, pela Securitizadora, de relatório de auditoria jurídica preparado pelos assessores legais da Operação, contendo o resultado da *due diligence*/auditoria jurídica de acordo com o escopo determinado pela Securitizadora, em padrão de mercado, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação ("***Due Diligence***");

(ix) recebimento, pela Securitizadora, do parecer legal (*legal opinion*) preparado pelos assessores legais da Operação de Securitização, contendo a opinião dos referidos assessores a respeito da adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, com base nas informações apresentadas pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e pelos Avalistas, e cujo teor deve ser satisfatório, segundo a avaliação dos Investidores subscritores dos CRI e da Securitizadora, com base em aspectos jurídicos, financeiros e mercadológicos, dentre outros que permitam aferir o risco atrelado ao investimento nos CRI ("***Legal Opinion***");

(x) instituição, pela Securitizadora, de Regime Fiduciário, com a constituição do patrimônio separado, por meio da formalização do Termo de Securitização, consequente declaração pelo Custodiante sobre a custódia do Termo de Emissão de Notas Comerciais e demais documentos comprobatórios do lastro e o registro do Termo de Securitização na B3;

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

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

(xiii) inexistência de alteração adversa relevante nas condições econômica, financeira, reputacional, e/ou operacional da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou de qualquer dos Avalistas entre a data de celebração deste Termo de Securitização e a Data da Integralização de cada Série;

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

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

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

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

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

(xviii) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais da Devedora, das SPEs Garantidoras, dos Avalistas e/ou de qualquer sociedade controlada ou coligada da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou dos Avalistas, conforme aplicável (diretas ou indiretas), de qualquer controlador (ou grupo de controle) ou sociedades sob controle comum da Devedora (sendo a Devedora, as SPEs Garantidoras, os Avalistas, e tais sociedades, em conjunto, o "**Grupo Econômico**"), que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério da Securitizadora;

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

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

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

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

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

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

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

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

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

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

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

4.1.3. Na hipótese de não serem cumpridas as Condições Precedentes em até 90 (noventa) dias contados da Data de Emissão, a Securitizadora estará automaticamente liberada da obrigação de integralização das Notas Comerciais, tornando-se sem efeito o Termo de Emissão de Notas Comerciais e os demais Documentos da Operação, e retornando as Partes

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

ao *status quo ante*, não cabendo às Partes indenização ou reembolso de qualquer espécie, ressalvadas: **(i)** as obrigações assumidas pela Devedora com os prestadores de serviços vinculados à presente Emissão; e **(ii)** o reembolso, pela Devedora, das despesas que tenham sido comprovadamente incorridas pela Securitizadora e demais prestadores de serviço contratados no âmbito da Operação e eventuais taxas de descontinuidade, devidas pela Devedora aos respectivos prestadores de serviços, se aplicável.

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

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

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

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

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

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

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

(vii) consistência, veracidade, suficiência, completude e correção de todas as

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

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

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

(ix) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Grupo Econômico, que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério da Securitizadora;

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

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

(xii) cumprimento pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e/ou pelos Avalistas, bem como por suas controladas, seus funcionários, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais e procuradores agindo em nome da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou dos Avalistas, conforme o caso, e no exercício de suas funções, da Legislação Anticorrupção, na medida em que: (a) adotam programa de integridade, nos termos do Decreto 11.129, visando a garantir o fiel cumprimento das leis indicadas anteriormente; (b) conhecem e entendem as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adotam quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executam as suas atividades em conformidade com essas leis; (c) seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva, sentença judicial transitada em julgado ou decisão arbitral irrecorrível em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; (d) adotam as diligências apropriadas para contratação de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos anteriormente; e (e) caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicarão imediatamente à Securitizadora;

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

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

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

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

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

deverá emitir notificação à Devedora atestando a regularidade na verificação das Condições Precedentes para as Demais Integralizações.

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

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

4.2.2. Procedimentos de Integralização. A integralização dos CRI poderá ser realizada à vista ou à prazo, em moeda corrente nacional, via B3 na Conta Liquidante B3 ou mediante crédito na Conta Centralizadora, conforme estabelecido no Boletim de Subscrição, nas respectivas Datas de Integralização, pelo Preço de Integralização dos CRI, sendo que, na integralização à prazo, o Boletim de Subscrição servirá como Compromisso de Investimento para os fins do Artigo 17, § 2º, da Resolução CVM 60, para fins das chamadas de capital pela Securitizadora, uma vez constatado o cumprimento das respectivas condições precedentes. ("**Preço de Integralização dos CRI**").

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

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

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

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

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

(i) pagamento das despesas da Operação classificadas no Anexo VIII a este Termo de Securitização como "Despesas Iniciais", por conta e ordem da Devedora ("**Despesas Iniciais**");

(ii) constituição do Fundo de Despesas, observado seu valor inicial e o Valor Mínimo do Fundo de Despesas; e

(iii) constituição do Fundo de Reserva de acordo com o Valor de Constituição do Fundo de Reserva.

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

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

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

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

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

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

(i) Primeira *Tranche*: liberação de 50% (cinquenta por cento) do Valor Total da Emissão na Primeira Data de Integralização, condicionada ao cumprimento integral das Condições Precedentes previstas no item 4.1, especialmente a comprovação do protocolo para registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis perante

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

os competentes Cartórios de Registro de Imóveis e do Aval e da Dívida Solidária perante os competentes cartórios de registro de títulos e documentos; e

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

4.3. Destinação dos Recursos pela Securitizadora. Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Securitizadora exclusivamente para a integralização das Notas Comerciais da respectiva Série emitidas pela Devedora, de modo que os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI 1ª Série serão destinados à integralização das Notas Comerciais da 1ª Série, e os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI 2ª Série serão destinados à integralização das Notas Comerciais da 2ª Série, observado o disposto nas seções 4.2.4 e 4.2.4.1.

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

4.4.1. Caso necessário, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Notas Comerciais em datas diversas das previstas no(s) Cronograma(s) da Destinação dos Recursos aplicável(is) a cada Série, observada a obrigação desta de realizar a integral destinação dos recursos até a Data de Vencimento dos CRI, conforme definida neste Termo de Securitização. Por se tratarem de cronogramas tentativos e indicativos, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do(s) Cronograma(s) da Destinação

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

dos Recursos: (i) não será necessário notificar o Agente Fiduciário, tampouco aditar o Termo de Emissão de Notas Comerciais ou quaisquer outros documentos da emissão das Notas Comerciais; e (ii) não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais, resgate antecipado das Notas Comerciais ou ensejará qualquer outra penalidade ou ônus à Devedora, segundo o Termo de Emissão de Notas Comerciais e este Termo de Securitização, desde que a Devedora realize a integral Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento dos CRI da respectiva Série.

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

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

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

4.4.5. Entende-se como "**Documentos de Destinação**" extrato e/ou comprovante de pagamento/transferência, cronograma físico-financeiro, notas fiscais/contratos e comprovantes de pagamentos em seus arquivos no formato "PDF", comprovando os pagamentos, incluindo, quando aplicável, documentação que comprove o vínculo da despesa/obrigação com o Empreendimento Lar Inglaterra, sendo acompanhados de uma planilha com os dados do empreendimento (matrícula e RGI), dados da nota fiscal (nome do

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

fornecedor e descritivo) e dados do comprovante (data de pagamento e valor pago). Também poderão ser encaminhados demonstrativos contábeis que demonstrem a correta Destinação dos Recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Emissão.

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

4.4.7. O Agente Fiduciário analisará o relatório e os Documentos de Destinação enviados pela Devedora e apurará o valor comprovado a cada ciclo e verificará se todas as despesas elencadas poderão ser utilizadas para fins de comprovação da destinação dos recursos. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação de destinação de recursos as despesas de natureza imobiliária incorridas direta e comprovadamente no âmbito do Empreendimento Lar Inglaterra, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, construção ou reforma de imóvel, não sendo considerados gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.

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

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

4.4.10. Procedimento de Verificação. Em relação aos recursos oriundos deste instrumento e que terão destinação com despesas de natureza futuras relacionadas às despesas a incorrer do Empreendimento Lar Inglaterra, a Devedora prestará contas ao Agente Fiduciário para fins de comprovação do atendimento a este item 4.4, na periodicidade prevista no referido item.

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

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

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

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

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

onde:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI da respectiva Série, ao final do Período de Capitalização (conforme definido abaixo), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = Fator de Juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de *spread* calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento. Apurado da seguinte forma:

$$FatorJuros = (FatorDI \times FatorSpread)$$

onde:

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

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

$$FatorDI = \prod_{k=1}^{n_{DI}} \left[1 + \left(TDI_{k}\right)\right]$$

onde:

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

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

TDI $_k$ = Taxa DI, de ordem "k", expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, da seguinte forma:

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

onde:

DI $_k$ = corresponde à Taxa DI, de ordem k, divulgada pela B3 utilizada com 2 (duas) casas decimais; e

FatorSpread = Sobretaxa de juros fixos, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme fórmula abaixo:

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

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

onde:

Spread = CRI 1ª Série: 2,0000 (dois inteiros) / CRI 2ª Série: 2,0010 (dois inteiros e um milésimo)

DP = número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização da respectiva série, inclusive, para o caso do primeiro período de capitalização, ou a última data de pagamento da respectiva Série para os demais períodos, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro;

Observações para o cálculo da Remuneração dos CRI:

(i) o fator resultante da expressão (1+ **TDI** $_k$ **)** é considerado com 16 (dezesseis) 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 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

(iii) se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

(iv) o fator resultante da expressão (Fator DI x Fator Spread) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

(v) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3; e

(vi) para efeito de cálculo da DIk será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração dos CRI da respectiva Série no dia 15, será considerada a Taxa DI divulgada no dia 11, considerando que os dias decorridos entre os dias 11, 12, 13, 14 e 15 são todos Dias Úteis. Em resumo, será utilizada a mesma taxa DI das Notas Comerciais da respectiva Série.

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

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

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

5.2.3. Observado o disposto no item 5.2.4 abaixo, caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior a 30 (trinta) dias, ou caso seja extinta, ou haja a impossibilidade legal de aplicação da Taxa DI para cálculo da Remuneração, a Securitizadora deverá, no prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do final do prazo de 30 (trinta) dias acima mencionado ou do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar Assembleia Especial dos Titulares de CRI, na forma e nos prazos estipulados no artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações, no Termo de Emissão de Notas Comerciais e neste Termo de Securitização, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI, de comum acordo com a Devedora, do novo parâmetro de remuneração dos CRI, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis de Remuneração.

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

5.2.5. Caso não seja atingido o quórum de deliberação ou de instalação, em segunda convocação, ou caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de Remuneração nos termos previstos no Capítulo XII abaixo, a Securitizadora deverá resgatar a totalidade dos CRI, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data de encerramento da respectiva assembleia ou na data de vencimento, caso ocorra primeiro, ou em prazo superior que venha a ser definido em comum acordo em referida assembleia, pelo seu valor nominal unitário (ou sobre o saldo do valor nominal unitário dos CRI), conforme o caso, acrescido da Remuneração da respectiva Série devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis*, a partir da Data de Início da Rentabilidade da respectiva Série. Os CRI resgatados nos termos deste item serão cancelados. Para fins do resgate previsto neste item, a Devedora deverá resgatar

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

a totalidade das Notas Comerciais, com seu consequente cancelamento, sem incidência de multa ou prêmio, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de realização da Assembleia Especial, devendo a Securitizadora utilizar os valores decorrentes do pagamento das Notas Comerciais para o resgate total dos CRI, na forma deste Termo de Securitização.

5.2.6. Por se tratar de operação estruturada para a presente Emissão dos CRI, a decisão proferida na Assembleia Especial de Titulares de CRI referida no item 5.2.4 acima deverá ser observada pela Securitizadora, de forma que a manifestação da Securitizadora em relação ao novo parâmetro de Remuneração deliberado em assembleia deverá ser tomada pela Securitizadora única e exclusivamente conforme o decidido na referida assembleia convocada para deliberar sobre referido assunto.

5.3. Na hipótese de inadimplemento no pagamento de quaisquer obrigações oriundas dos CRI, em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, serão devidos aos Titulares de CRI da respectiva Série os Encargos Moratórios previstos no item 3.1 (xix), os quais serão repassados pela Securitizadora aos Titulares de CRI da respectiva Série conforme pagos pela Devedora, à Securitizadora. A Emissora apenas arcará com eventuais Encargos Moratórios com seu patrimônio próprio se: (i) tiver recebido as informações e os recursos necessários ao pagamento dos Titulares dos CRI da respectiva Série com pelo menos 2 (dois) Dias Úteis de antecedência; e (ii) o atraso no pagamento de valores devidos aos Titulares dos CRI da respectiva Série se der por sua culpa exclusiva, observado um prazo de cura de 2 (dois) Dias Úteis.

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

$$AMi = VNe \times Tai$$

onde:

AMi = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, na Primeira Data de Integralização dos CRI, ou imediatamente

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

após a data de amortização dos CRI anterior, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

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

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

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

CAPÍTULO VI – GARANTIAS

6.1. Os CRI não contarão com garantia da Securitizadora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização. Os Créditos Imobiliários contarão com as garantias dispostas no Termo de Emissão de Notas Comerciais nos termos do item 3.1 (xvii) acima.

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

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

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

Imóveis de Ribeirão Preto/SP, de forma a garantir as obrigações assumidas nas Notas Comerciais, conforme Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis;

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

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

(iv) Aval e Dívida Solidária: como garantia do fiel, integral e pontual pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas, os Avalistas prestam, neste ato, de forma irrevogável e irretratável, aval em favor da Securitizadora e, consequentemente, dos Titulares dos CRI e do Patrimônio Separado, obrigando-se como codevedores e principais pagadores, coobrigados e solidariamente responsáveis com a Devedora ("**Aval e Dívida Solidária**") pelo cumprimento das Obrigações Garantidas relativas às Notas Comerciais da respectiva Série, sendo certo que: **(a)** o Aval e Dívida Solidária prestado pelo Sr. Adilson Perdiza Villas Boas, pelo Sr. Márcio Perdiza Villas Boas e pela Perplan Urbanização, com relação às Notas Comerciais da 1ª Série e aos CRI 1ª Série, é

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

limitado, isoladamente, em qualquer hipótese, às Obrigações Garantidas das Notas Comerciais da 1ª Série, sendo certo que o valor principal emitido na 1ª Série corresponde a R$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais), sobre o qual incidem juros remuneratórios, encargos moratórios e demais obrigações pecuniárias previstas nos Documentos da Operação, todos igualmente cobertos pelo presente Aval nos limites das Obrigações Garantidas das Notas Comerciais da 1ª Série; e **(b)** o Aval prestado pela FVB Empreendimentos e pelo Sr. Fábio Villas Boas não possui qualquer limitação de valor, de modo a garantir ambas as séries das Notas Comerciais e, portanto, dos CRI.

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

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

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

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

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

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

segregação por Série e o limite do Aval e da Dívida Solidária, conforme aplicável e observado o disposto mais acima.

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

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

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

Durante o prazo de vigência do Termo de Emissão das Notas Comerciais, os Avalistas obrigam-se a pagar todos os valores, desde que devidos nos termos do Termo de Emissão das Notas Comerciais, que forem exigidos pela Securitizadora, em até 2 (dois) Dias Úteis contado do não pagamento pela Devedora, informando a falta de pagamento na respectiva data de pagamento, referentes às Obrigações Garantidas, observado o regime de segregação, a limitação de responsabilidade prevista no Termo de Emissão e, ainda, a segregação por Série e o limite do Aval e da Dívida Solidária.

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

Caso qualquer Avalista deixe de pagar qualquer valor sob o Aval e Dívida Solidária, observado o regime de segregação, a limitação de responsabilidade prevista no Termo

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

de Emissão e, ainda, a segregação por Série e o limite do Aval e da Dívida Solidária, o Avalista ficará imediatamente constituído em mora, independentemente de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou arbitral e deverá pagar desde a data do inadimplemento até a data do seu efetivo pagamento, sobre o referido valor não pago, os mesmos Encargos Moratórios, incluindo, mas não limitado a, as multas, juros de mora e atualizações, devidos nos termos do Termo de Emissão das Notas Comerciais.

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

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

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

Os Avalistas declaram-se cientes do caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Securitizadora, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma destas Garantias, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, sem ordem de prioridade, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a exclusiva conveniência da Securitizadora, observado, em qualquer hipótese, o quanto disposto no Termo de Emissão das Notas Comerciais e o disposto neste instrumento, especialmente no que tange à segregação por Série e o limite do Aval e da Dívida Solidária.

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

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

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

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

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

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

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

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

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

recursos decorrentes da excussão observará o disposto neste Termo de Securitização, inclusive o caráter *pari passu* entre as Séries dos CRI, observada a segregação por Série prevista neste Termo de Securitização em relação ao Aval.

CAPÍTULO VII – RESGATE ANTECIPADO TOTAL E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS CRI

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

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

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

7.1.2.1. Caso o resgate antecipado acima mencionado seja realizado sem o cumprimento do aviso prévio de 90 (noventa) dias, será devida pela Devedora multa não compensatória

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

equivalente a 2% (dois por cento) sobre o valor do Resgate Antecipado dos CRI, a ser paga na mesma data do pagamento do Resgate Antecipado dos CRI.

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

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

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

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

7.2. Caso a Devedora realize a amortização extraordinária das Notas Comerciais, nos termos previstos no item 6.2 do Termo de Emissão de Notas Comerciais ("**Amortização Extraordinária das Notas Comerciais**"), a Securitizadora deverá realizar a amortização extraordinária de até 98% (noventa e oito por cento) dos CRI de ambas as Séries, de forma simultânea, observada a Proporção da Série, sendo vedada a realização de Amortização Extraordinária exclusivamente em relação a uma das Séries ("**Amortização Extraordinária dos CRI**").

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

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

aplicável, até a data de amortização, incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva Série (ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva Série); bem como (iii) demais valores eventualmente devidos nos termos deste Termo de Securitização.

7.2.2. A Amortização Extraordinária dos CRI da respectiva Série somente poderá ser realizada após decorrido o Período de Lock-up, mediante aviso prévio de 90 (noventa) dias a ser enviado pela Devedora à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, e desde que aprovada pelos Titulares de CRI, nos termos do Capítulo XII deste Termo de Securitização, sendo vedada a realização de Amortização Extraordinária dos CRI durante o Período de Lock-up. Sem prejuízo do disposto na cláusula 7.2.2.1, não será devido qualquer prêmio, multa ou encargo adicional em razão da Amortização Extraordinária dos CRI, permanecendo devidos, na data da efetiva Amortização Extraordinária dos CRI o disposto na cláusula 7.2.1.

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

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

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

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

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

7.2.7. A data de realização dos pagamentos referidos no item 7.2.6 acima deverá,

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

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

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

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

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

(i) vencimento antecipado das obrigações oriundas das Notas Comerciais, em razão da ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático;

(ii) declaração de vencimento antecipado das obrigações oriundas das Notas Comerciais, pelos Titulares de CRI, reunidos em sede de Assembleia Especial prevista no item 8.3.1 abaixo, convocada para fins de deliberação sobre Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático; ou

(iii) caso a Assembleia Especial convocada para fins de deliberação sobre Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático, conforme previsto no item 8.3.1 abaixo, não tenha quórum para deliberação e/ou não se instale em segunda convocação.

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

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

8.1.3. Para dirimir quaisquer eventuais dúvidas: (i) a apuração do valor devido aos Titulares de CRI será realizada considerando os valores devidos do saldo do Valor Nominal Unitário dos

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

CRI de ambas as Séries e da Remuneração, calculados *pro rata temporis*, acrescido ainda dos Encargos Moratórios, bem como quaisquer custos e despesas incorridas e não pagas, e quaisquer multas e penalidades devidas até a data do pagamento (exclusive); e (ii) o Resgate Antecipado Compulsório dos CRI, deverá ser feito da totalidade dos CRI, portanto, de ambas as Séries emitidas.

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

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

(i) com relação à Devedora, pedido de falência, apresentação de requerimento de recuperação judicial ou propositura de plano de recuperação extrajudicial, dissolução, liquidação ou procedimento equivalente, formulado pela Devedora, ou pedido de falência da Devedora formulado por terceiros, salvo se este for efetuado por erro ou má-fé, desde que validamente comprovado o erro ou má-fé dentro do prazo legal de contestação do referido requerimento e seja obtido efeitos suspensivos;

(ii) em relação ao(s) Avalista(s) e às SPEs Garantidoras, pedido de evento análogo à falência, apresentação de requerimento de recuperação judicial ou propositura de plano de recuperação extrajudicial, dissolução, liquidação ou procedimento equivalente, formulados pelo(s) Avalista(s) e/ou pelas SPEs Garantidoras, conforme o caso, ou pedido de falência do(s) Avalista(s) e/ou das SPEs Garantidoras formulado por

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

terceiro, salvo se este for efetuado por erro ou má-fé, desde que validamente comprovado o erro ou má-fé dentro do prazo legal de contestação do referido requerimento;

(iii) o descumprimento pela Devedora, pelo(s) Avalista(s) e/ou pelas SPEs Garantidoras de qualquer obrigação pecuniária, principal ou acessória, prevista no Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou nos demais Documentos Comprobatórios de que sejam partes, que não seja sanado em até 02 (dois) Dias Úteis contado da data estipulada para pagamento;

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

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

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

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

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

(ix) a falta de manutenção, validade, eficácia ou vigência, por qualquer motivo, de qualquer procuração, cláusula-mandato e/ou instrumento de mandato outorgado no

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

âmbito dos Documentos da Operação pelos Avalistas e/ou pela Devedora, conforme aplicável, inclusive aquele(s) conferido(s) para: (a) recebimento de comunicações, notificações, intimações e citações; e/ou (b) prática de atos necessários à preservação, constituição, manutenção e/ou excussão das Garantias, bem como a não renovação e/ou não reapresentação à Securitizadora, ou a quem esta indicar, de referido(s) instrumento(s) em até 30 (trinta) dias antes do respectivo término de vigência, ou, caso se verifique a perda de vigência por qualquer motivo, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da ciência do Avalista e/ou da Devedora, conforme o caso, observado que tais instrumentos deverão permanecer válidos e eficazes até a liquidação integral das Obrigações Garantidas; ou

(x) caso os Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis não tenham seus registros efetivados perante os competentes cartórios de registro de imóveis em até 45 (quarenta e cinco) dias corridos contados da Data de Emissão, sendo certo que tal prazo poderá ser prorrogado por mais 45 (quarenta e cinco) dias mediante comprovação de exigências formuladas pelo respectivo cartório de registro de imóveis, desde que o protocolo tenha ocorrido tempestivamente.

8.2.1. Não obstante o caráter automático do evento previsto no item 8.2., inciso (xi), acima, os Titulares de CRI poderão, por deliberação em Assembleia Especial convocada para este fim, com quórum qualificado de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, renunciar previamente ao direito de declarar o vencimento antecipado em referida hipótese específica, condicionado à comprovação, pela Devedora, de que o atraso no registro decorreu exclusivamente de demora ou exigências do competente Cartório de Registro de Imóveis e que o protocolo tenha ocorrido tempestivamente.

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

(i) caso a Devedora não cumpra com a Destinação dos Recursos prevista neste Termo de Securitização e no Termo de Emissão de Notas Comerciais;

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

(ii) redução de capital em uma única operação ou em um conjunto de operações, até a data de vencimento final dos CRI, da Devedora, das SPEs Garantidoras, da Perplan Urbanização e/ou da FVB Empreendimentos, levando-se em consideração o capital social nesta data, sem a prévia autorização dos Titulares de CRI reunidos em assembleia, sendo permitida a redução de capital decorrente de prejuízo acumulado;

(iii) não cumprimento pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras ou pelo(s) Avalista(s) de qualquer obrigação não pecuniária, prevista no Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou nos demais Documentos Comprobatórios, desde que não sanada no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados de respectiva comunicação nesse sentido recebida pela Securitizadora;

(iv) existência em face da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou do(s) Avalista(s) de qualquer decisão judicial, arbitral e/ou extrajudicial de exigibilidade imediata, cujos efeitos não tenham sido suspensos em até 15 (quinze) dias corridos da respectiva decisão, que tenha determinado a invalidade, nulidade ou inexequibilidade total e/ou parcial do Termo de Emissão de Notas Comerciais ou de qualquer Documento da Operação, ou de qualquer uma de suas disposições, que impacte nas obrigações pactuadas no Termo de Emissão de Notas Comerciais ou qualquer Documento da Operação;

(v) vencimento antecipado de dívidas e/ou obrigações financeiras, envolvendo valor, individual ou em conjunto, igual ou superior ao Valor de Corte (conforme abaixo definido), da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou do(s) Avalista(s);

(vi) caso os Créditos Imobiliários sejam reclamados por terceiros conforme decisão judicial ou arbitral, ainda que em caráter liminar, que não seja suspensa ou revertida de forma definitiva no prazo previsto na legislação aplicável;

(vii) protesto legítimo de títulos contra a Devedora, as SPEs Garantidoras e/ou contra o(s) Avalista(s) cujo valor individual ou agregado devido e não pago ultrapasse a importância correspondente a R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA a partir da Data de Emissão ("**Valor de Corte**"), salvo se, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do protesto, tal protesto: (i) tenha sido cancelado, (ii) sustado, ou (iii) teve sua exigibilidade suspensa por decisão judicial ou arbitral irrecorrível; ou (iv) seja objeto de discussão e caso a Devedora ou Controlada apresente garantias em juízo em montante equivalente ao débito do credor e desde que aceitas pelo juiz;

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

(viii) inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou do(s) Avalista(s) com instituições financeiras ou que tenham sido originadas no mercado financeiro ou de capitais, que não tenham sido sanados dentro do prazo de cura previsto em tais instrumentos, envolvendo valor, individual ou em conjunto, igual ou superior ao Valor de Corte;

(ix) inadimplemento de quaisquer obrigações pecuniárias da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou do(s) Avalista(s) com fornecedores ou prestadores de serviços envolvendo valor, individual ou em conjunto, igual ou superior ao Valor de Corte, que não tenham sidos sanados no prazo de cura de 5 (cinco) dias úteis contados do inadimplemento;

(x) não cumprimento pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e/ou pelo(s) Avalista(s) de decisão judicial (transitada em julgado ou cujos efeitos não tenham sido suspensos no prazo legal aplicável a respectiva decisão e/ou sentença desfavorável irrecorrível), administrativa ou arbitral irrecorrível, que, individualmente ou em conjunto, resulte em obrigação de pagamento pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e/ou pelo(s) Avalista(s) de valor unitário ou agregado igual ou superior ao Valor de Corte;

(xi) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e/ou pelo(s) Avalista(s) no Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou nos demais Documentos Comprobatórios dos quais são parte é inconsistente à época em que foram prestadas, exceto se for sanada em até 10 (dez) Dias Úteis contados da ocorrência do evento que ocasionou a inconsistência ou incompletude da declaração;

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

(xiii) sentença judicial transitada em julgado ou decisão arbitral irrecorrível, referente à inobservância da Legislação Socioambiental pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras, pelo(s) Avalista(s) e/ou por qualquer de suas respectivas controladas, seus funcionários, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais e procuradores agindo em seu nome, conforme aplicável, em especial, mas não se limitando à saúde e

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

segurança ocupacional e ao crime contra o meio ambiente, violação à legislação que trata do combate ao trabalho infantil, ao trabalho análogo ao escravo, ao proveito criminoso da prostituição ou danos ao meio ambiente pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e/ou pelo(s) Avalista(s), bem como se incentivarem, de qualquer forma, a prostituição ou utilizar em suas atividades mão-de-obra infantil (salvo na condição de aprendiz em conformidade com as leis aplicáveis) e/ou em condição análoga a de escravo;

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

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

(xvi) ocorrência, em relação a qualquer dos Avalistas Pessoas Físicas, de qualquer dos seguintes eventos: **(a)** decretação de interdição judicial, nos termos dos artigos 747 e seguintes do Código de Processo Civil, ou reconhecimento de incapacidade civil superveniente por qualquer meio, que comprometa a validade ou eficácia do Aval e Dívida Solidária prestado; **(b)** requerimento ou decretação de insolvência civil, nos termos dos artigos 955 e seguintes do Código Civil; ou **(c)** realização de qualquer ato de reorganização patrimonial, incluindo, sem limitação, alteração do regime de bens do

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

casamento, dissolução da sociedade conjugal ou da união estável, doação de bens a descendentes ou terceiros, constituição de fundos patrimoniais ou *trusts*, ou qualquer outro ato que, a critério razoável da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário, resulte ou possa resultar em redução material da base patrimonial do respectivo Avalista Pessoa Física capaz de comprometer a suficiência ou exequibilidade do Aval e Dívida Solidária por ele prestado, observado, em qualquer caso, o limite e a segregação por Série previstos neste Termo de Securitização;

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

(xviii) fusão, incorporação, alteração ou transferência do controle direto ou indireto da Devedora, das SPEs Garantidoras ou de qualquer das Avalistas FVB Empreendimentos ou Perplan Urbanização, para terceiros, sem que haja prévia autorização pelos Titulares de CRI;

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

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

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

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

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

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

(xxiv) ocorrência de um Efeito Adverso Relevante:

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

(a) Até o dia 31 de maio de cada ano, IRPF e comprovante de entrega da declaração de envio do IRPF atualizados dos Avalistas Pessoas Físicas;

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

(b) Até o dia 30 de agosto de cada ano, demonstrações financeiras intermediárias auditadas da Devedora, relativa ao 1º (primeiro) semestre do ano corrente, e declaração de endividamento mais atualizada;

(c) Até o dia 30 de agosto de cada ano, balanço patrimonial e demonstração de resultados intermediários da FVB Empreendimentos, da Perplan Urbanização e das SPEs Garantidoras, relativa ao 1º (primeiro) semestre do ano corrente, e declaração de endividamento mais atualizada;

(d) Até 30 de março de cada ano: (i) demonstração financeira anual auditada da Devedora, acompanhada do respectivo relatório de auditoria independente; (ii) balanço patrimonial e demonstração de resultados anuais da Perplan Urbanização, assinados pelo contador responsável; e (iii) declaração de endividamento mais atualizada de cada uma, conforme aplicável; e

(e) Até 30 de julho de cada ano, demonstração financeira anual auditada da FVB Empreendimentos, acompanhada do respectivo relatório de auditoria independente, e declaração de endividamento mais atualizada;

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

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

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

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

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

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

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

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

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

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

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

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

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

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

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

8.4.1. No caso de se verificar o Resgate Antecipado Compulsório dos CRI de ambas as Séries, a Securitizadora deverá informar à B3, com antecedência mínima de 03 (três) Dias Úteis da

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

data estipulada para realização do resgate antecipado: (i) o valor do Resgate Antecipado dos CRI de ambas as Séries; (ii) a data prevista para realização do pagamento, que deverá ser um Dia Útil; e (iii) demais informações consideradas relevantes pela Securitizadora para conhecimento dos Titulares de CRI de ambas as Séries.

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

CAPÍTULO IX – DAS DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA SECURITIZADORA

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

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

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

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

(iv) a celebração pela Securitizadora deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação não infringe ou infringirá qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual a Securitizadora seja parte, nem resultará em: (a) vencimento

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (b) criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da Securitizadora; ou (c) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;

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

(vi) a custódia dos Documentos Comprobatórios dos Créditos Imobiliários, incluindo, sem limitação, o Termo de Emissão das Notas Comerciais, em via original e eletrônica, será realizada pela Custodiante;

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

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

(ix) no seu melhor conhecimento, não há fatos relativos à Securitizadora, às Notas Comerciais ou aos CRI não divulgados ao mercado cuja omissão, no contexto da Oferta, faça com que alguma declaração constante nos documentos da Oferta seja enganosa, incorreta, inconsistente, insuficiente ou inverídica;

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

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

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

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

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

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

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

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

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

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

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

lhes forem aplicáveis; e (e) não têm conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas;

(xix) cumpre rigorosamente a Legislação Socioambiental;

(xx) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas questionadas nas esferas administrativa, judicial e/ou arbitral e para as quais tenha sido obtido o respectivo efeito suspensivo ou cujo descumprimento não possa causar um Efeito Adverso Relevante;

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

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

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

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

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

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

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

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

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

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

(xxx) assegurará que os Créditos Imobiliários sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas nos Documentos da Operação;

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

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

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

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

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

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

(i) monitorar, controlar e processar os ativos e compromissos vinculados à Emissão, bem como cobrar os Créditos Imobiliários, incluindo a cobrança judicial, extrajudicial ou arbitral dos créditos inadimplidos, observado o disposto neste Termo de Securitização;

(ii) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

(iii) informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão, da Alienação Fiduciária de Imóveis e da própria Securitizadora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;

(iv) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações, sempre que solicitado:

(a) dentro de 90 (noventa) dias contados do término de cada exercício social, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, auditados, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;

(b) em relação às SPEs Garantidoras e aos Avalistas, dentro de 90 (noventa) dias contados do término de cada exercício social, comprometem-se a enviar cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, conforme aplicável;

(c) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora e desde que por ela entregue, nos termos da legislação vigente;

(d) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;

(e) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de Assembleias Especiais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Securitizadora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI; e

(f) cópia de qualquer notificação judicial, arbitral, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI, recebida pela

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

Securitizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias;

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

(vi) informar ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento pela Devedora, SPEs Garantidoras e aos Avalistas e/ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;

(vii) efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, com recursos do Patrimônio Separado, o pagamento de todas as despesas razoavelmente incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI ou para a realização de seus créditos. As despesas a que se refere esta alínea compreenderão, inclusive, as despesas relacionadas com:

(a) publicação de relatórios, avisos e notificações previstos neste Termo de Securitização, e outras exigidas, ou que vierem a ser exigidas por lei;

(b) extração de certidões;

(c) despesas com viagens, incluindo custos com transporte, hospedagem e alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções; e

(d) eventuais auditorias ou levantamentos periciais que venham a ser imprescindíveis em caso de omissões e/ou obscuridades nas informações devidas pela Securitizadora, pelos prestadores de serviço contratados em razão da Emissão, e/ou da legislação aplicável;

(viii) manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta na CVM;

(ix) manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de agente de liquidação;

(x) não realizar negócios e/ou operações: (a) alheios ao objeto social definido em seu Estatuto Social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu Estatuto Social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

observância dos procedimentos estabelecidos em seu Estatuto Social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;

(xi) não praticar qualquer ato em desacordo com seu Estatuto Social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;

(xii) comunicar, em até 5 (cinco) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Securitizadora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;

(xiii) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;

(xiv) manter em estrita ordem a sua contabilidade, através da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Securitizadora;

(xv) manter:

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

(b) seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem;

(c) em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal; e

(d) atualizados os registros de titularidade referentes aos CRI que eventualmente não estejam vinculados aos sistemas administrados pela B3.

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

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

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

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

(xix) calcular diariamente o valor unitário dos CRI;

(xx) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência;

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

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

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

(xxiv) nos termos da Resolução CVM 60, a Securitizadora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade,

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos titulares de CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que tais documentos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritas pela Securitizadora neste Termo de Securitização.

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

(i) balanço refletindo a situação do Patrimônio Separado;

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO X – DA CONTA CENTRALIZADORA

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

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

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

10.3. Quaisquer transferências de recursos eventualmente existentes na Conta Centralizadora realizadas pela Securitizadora à Devedora, nos termos dos Documentos da Operação serão realizadas líquidas de tributos incidentes, ressalvados à Securitizadora os benefícios fiscais decorrentes da tributação na fonte destes rendimentos, observado o disposto quanto à alocação de recursos no âmbito do Patrimônio Separado e, quando aplicável, entre as Séries dos CRI.

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

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

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

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

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

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

11.2.1. O Patrimônio Separado será composto: (i) pelos Créditos Imobiliários, representados pelas Notas Comerciais; (ii) pelos valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora (incluindo o Fundo de Despesas e o Fundo de Reservas); (iii) pelos valores que venham a ser depositados na Conta Liquidante B3; (iv) pelas Garantias; e (v) pelos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) a (iv) acima, conforme aplicável.

11.2.2. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares de CRI terão o direito de haver seus créditos no âmbito da Emissão contra o patrimônio da Securitizadora, sendo sua realização limitada à liquidação do Patrimônio Separado.

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

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

11.4. A Assembleia de Titulares de CRI prevista no item 11.3 acima deverá ser convocada na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

será instalada: (i) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou (ii) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários presentes em Assembleia Especial de Investidores, conforme o §3º do artigo 30 da Lei 14.430.

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

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

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

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

11.9. A Securitizadora, em conformidade com as Leis 14.430, 11.076 e Resolução CVM 60: (i) administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins da Emissão; (ii) promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade; (iii) manterá o registro contábil

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

independentemente do restante de seu patrimônio; e (iv) elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, tudo em conformidade com o artigo 28 da Lei 14.430, sendo certo que seu exercício social se encerra no dia 31 de março de cada ano.

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

11.9.2. A Securitizadora deverá tomar todas as providências judiciais ou administrativas necessárias de forma a manter o Patrimônio Separado isento de quaisquer dívidas tributárias, trabalhistas ou previdenciárias diretamente relacionadas a Emissora, obrigando-se inclusive a: (i) solicitar a exclusão judicial, arbitral ou administrativa, conforme seja o caso, do Patrimônio Separado como responsável pelo pagamento de tais contingências; e/ou (ii) ressarcir o Patrimônio Separado de todo e qualquer valor que venha a ser subtraído do Patrimônio Separado por força de tais contingências, mantendo, assim, o fluxo do CRI inalterado.

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

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

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

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo.

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

11.9.7. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora. Caso a Devedora não pague tempestivamente e os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, e um Evento de Vencimento Antecipado estiver em curso, a Securitizadora convocará Assembleia Especial dos Titulares de CRI para deliberar sobre as medidas cabíveis, nos termos da regulamentação aplicável.

11.9.8. Todas as remunerações da Securitizadora aqui previstas serão acrescidas dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte), ou os tributos que venha a substituí-los, conforme o caso, bem como outros tributos que venham a incidir sobre as referidas remunerações, sendo certo que serão acrescidos aos pagamentos valores adicionais, de modo que a Securitizadora receba os mesmos valores que seriam recebidos caso nenhum dos impostos elencados neste item fosse incidente, excetuando-se o imposto de renda de responsabilidade da fonte pagadora.

11.9.9. A Devedora, ou em caso de não pagamento, o Patrimônio Separado (neste último caso, sem prejuízo da obrigação de reembolso pela Devedora, conforme previsto neste Termo de Securitização), especialmente, ressarcirão a Securitizadora de todas as despesas incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como, (i) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares; (ii) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (iii) despesas relacionadas ao transporte de pessoas (viagens) e documentos

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

(correios e/ou motoboy), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia, conferências telefônicas; (iv) publicações em jornais e outros meios de comunicação, bem como locação de imóvel e contratação de colaboradores para realização de Assembleia Especial, todas estas voltadas à proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI; e (v) consultas à Centralização de Serviços dos Bancos S.A. - SERASA e/ou ao Serviço Central de Proteção ao Crédito – SPC e/ou qualquer outra medida de acompanhamento e monitoramento do risco de crédito da Devedora, da Perplan Urbanização e/ou da FVB Empreendimentos, conforme o caso. O ressarcimento a que se refere este item será efetuado em até 2 (dois) Dias Úteis após o recebimento de comunicação nesse sentido, acompanhada dos respectivos comprovantes de quitação da despesa em questão. Em caso de inadimplência da Devedora para arcar com essas despesas, estas serão arcadas pelo Patrimônio Separado. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Securitizadora convocará Assembleia Especial dos Titulares de CRI para deliberar sobre eventual aporte adicional de recursos ao Patrimônio Separado, nos termos da regulamentação aplicável. Quaisquer valores aportados pelos Titulares de CRI nessa hipótese serão incorporados ao saldo devedor dos CRI da respectiva Série, passando a ser remunerados pela mesma taxa aplicável à Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* a partir da data do efetivo aporte, sendo assegurado ao Patrimônio Separado e aos Titulares de CRI o direito de regresso em face da Devedora pelo valor integral desembolsado, acrescido da respectiva remuneração.

11.9.10. Adicionalmente, nos casos de inadimplemento no pagamento de qualquer das Obrigações Garantidas, pecuniária ou não, de Reestruturação, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleias Especiais presenciais ou virtuais, participação de reuniões internas ou externas ao escritório da Securitizadora, formais ou virtuais com a Devedora, as SPEs Garantidoras, o(s) Avalista(s), o Agente Fiduciário, os Titulares dos CRI e/ou qualquer das demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, bem como os trabalhos relacionados à convocação, instalação e realização de Assembleias Especiais, após a emissão dos CRI, o que inclui, mas sem limitação, a elaboração e/ou revisão de Documentos da Operação e dos respectivos aditamentos relacionados à Reestruturação (conforme definido abaixo) solicitada, às Assembleias Especiais, dentre outros motivos, será devido à Securitizadora remuneração adicional por hora homem de trabalho dedicada às atividades acima mencionadas, equivalente a R$ 900,00 (novecentos reais), valor esse que deverá ser atualizado anualmente a partir da data de emissão do CRI, independentemente da Série, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

("**Fee de Reestruturação**"). Entende-se por reestruturação alterações nas condições do CRI relacionadas: (i) às Garantias; (ii) às características dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração e/ou índice de monetária, Data de Vencimento, fluxo financeiro e/ou pedido de carência; (iii) mudança em cláusulas de eventos de vencimento ou resgate antecipado dos CRI, nos termos deste Termo; e/ou (iv) quaisquer outras alterações relativas ao CRI e aos documentos da oferta que sejam necessárias e não estejam previstas nos documentos iniciais da Operação, também serão consideradas reestruturação ("**Reestruturação**"). O Fee de Reestruturação não inclui as despesas eventualmente incorridas pela Securitizadora para efetivação da solicitação, cujo pagamento deverá ocorrer em até 5 (cinco) dias úteis contados da apresentação da nota fiscal por parte da Emissora.

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

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

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

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

(i) despesas do Patrimônio Separado vencidas ou a vencer dentro do respectivo mês-calendário, assim como Despesas vencidas em períodos anteriores e não pagas, se houver, incluindo provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Securitizadora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável conforme relatório dos advogados do Patrimônio Separado, contratado às expensas do Patrimônio Separado;

(ii) pagamento de Encargos Moratórios eventualmente incorridos no pagamento dos CRI;

(iii) recomposição do Fundo de Despesas, caso necessário;

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

(iv) pagamento da parcela de Remuneração dos CRI em atraso;

(v) pagamento da parcela de Remuneração dos CRI a vencer;

(vi) pagamento de Amortização do Principal dos CRI em atraso;

(vii) pagamento de Amortização do Principal dos CRI a vencer, conforme tabela vigente constante do Anexo I;

(viii) recomposição do Fundo de Reserva, caso necessário;

(ix) Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização; e

(x) Liberação Residual dos valores para a Conta de Livre Movimentação.

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

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

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

11.11.1. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos, a Securitizadora

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

e o Agente Fiduciário poderão cobrar tal pagamento da Devedora. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido saldadas na forma deste item serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida no item 11.10 acima. O crédito do Agente Fiduciário pelos serviços e por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista neste item será acrescido à dívida do Patrimônio Separado na forma do §3º do artigo 13 da Resolução CVM 17.

11.11.2. Em caso de não cumprimento, pela Devedora, das obrigações de pagamento de despesas previstas no Capítulo XV abaixo, a Securitizadora deverá, nos termos da Ordem de Pagamentos, realizar o pagamento de despesas mediante o desconto dos valores necessários para tanto dos recursos recebidos da Devedora a título de pagamento dos Créditos Imobiliários, respondendo a Devedora por eventual insuficiência de referidos recursos para o pagamento de despesas e dos demais valores devidos aos Titulares de CRI de cada respectiva Série, a qualquer título, inclusive a título de Remuneração, Amortização e demais encargos.

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

CAPÍTULO XII - DO AGENTE FIDUCIÁRIO

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

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

12.2. Atuando como representante da comunhão dos Titulares de CRI, o Agente Fiduciário, declara que:

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

(i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;

(ii) aceita integralmente este Termo de Securitização, em todas os seus capítulos, seções e condições;

(iii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(iv) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;

(v) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos artigos 5º e 6º, inciso VII da Resolução CVM 17, nos termos do artigo 23 da Resolução CVM 60, conforme disposto na declaração descrita no Anexo V deste Termo de Securitização;

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

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

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

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

consequente excussão da garantia caso as condições acima não sejam implementadas;

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

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

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

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

12.4. Início das Funções: O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização ou de aditamento relativo à sua nomeação, devendo permanecer no cargo até: (i) a Data de Vencimento dos CRI da última Série ou até que todas as obrigações da Securitizadora e do Patrimônio Separado tenham sido sanadas; ou (ii) sua efetiva substituição pela Assembleia Especial, conforme aplicável.

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

12.5. Obrigações do Agente Fiduciário: Constituem deveres do Agente Fiduciário, dentre aqueles estabelecidos na Resolução CVM 17:

(i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;

(ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios bens;

(iii) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Securitizadora na gestão do Patrimônio Separado;

(iv) exercer, nas hipóteses previstas neste Termo de Securitização e nos termos do artigo 31 da Lei 14.430, a administração do Patrimônio Separado;

(v) promover, na forma prevista no Capítulo XIV abaixo, a liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, conforme aprovado em Assembleia Especial de Titulares de CRI;

(vi) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia geral para deliberar sobre sua substituição;

(vii) conservar em boa guarda, toda documentação relativa ao exercício de suas funções;

(viii) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas no Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(ix) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI de cada Série e seu endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Securitizadora;

(x) fiscalizar o cumprimento das seções e capítulos constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

(xi) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI de cada Série, bem como à realização dos Créditos Imobiliários, vinculados ao Patrimônio Separado, caso a Securitizadora não o faça;

(xii) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, da localidade onde se situe os bens dados em garantia, o domicílio ou a sede do estabelecimento principal da Securitizadora e/ou da Devedora e, conforme o caso;

(xiii) solicitar, quando considerar necessário e desde que autorizado pela Assembleia Especial de Titulares de CRI, auditoria externa na Securitizadora ou no Patrimônio Separado, a custo do Patrimônio Separado;

(xiv) opinar sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;

(xv) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, conforme o caso, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;

(xvi) intimar, conforme o caso, a Devedora, as SPEs Garantidoras e/ou os Avalista(s) a reforçar a garantia dada, caso aplicável, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;

(xvii) disponibilizar diariamente o valor unitário de cada CRI de cada Série aos Titulares de CRI, por meio eletrônico, através de seu website (https://www.vortx.com.br/);

(xviii) fornecer à companhia Securitizadora na forma do §1º do artigo 32 da Lei 14.430, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, o termo de quitação da Emissão e/ou dos CRI da respectiva Série, conforme o caso, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei 14.430;

(xix) acompanhar a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Securitizadora sobre o assunto;

(xx) acompanhar a prestação das informações periódicas por parte da Securitizadora e alertar, no relatório anual, os Titulares de CRI de cada Série acerca de eventuais inconsistências ou omissões que tenha ciência;

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

(xxi) comparecer à Assembleia Especial, a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(xxii) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial, na forma prevista no Capítulo XII abaixo, incluindo, sem limitação, na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante, caso aplicável; e

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

12.5.1. Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, correspondentes a:

(i) uma parcela de implantação no valor de R$ 20.000,00 (vinte mil reais), devida até o 5º (quinto) dia útil contado da Primeira Data de Integralização dos CRI e;

(ii) parcelas anuais no valor de R$ 16.000,00 (dezesseis mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes.

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

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

12.5.4. Em caso de inadimplemento, pela Devedora, ou de reestruturação das condições da operação, aditamento dos documentos da operação, ou quaisquer assembleias, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) a execução das garantias, (ii) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

Titulares de CRI ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iii) a análise e/ou confecção de eventuais pedidos de simulação de cálculo de resgate antecipado e outras simulações; (iv) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a emissão do respectivo "Relatório de Horas".

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

12.5.6. Adicionalmente, a Devedora e/ou a Emissora antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Devedora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora e ou pela Devedora. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovados pelos investidores e pela Devedora.

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

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

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

12.5.10. Remuneração da Instituição Custodiante:

(i) Registro e Implantação das CCI. Será devido o pagamento único, a título de registro e implantação das CCI na B3, no valor de R$5.000,00 (cinco mil reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a Primeira Data de Integralização dos CRI.

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

Para eventual aditamento das CCI que altere as informações inseridas na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3;

(ii) Custódia das CCI. Será devida, pela prestação de serviços de custódia: (a) uma parcela única a título de implantação no valor de R$ 6.000,00 (seis mil reais), sendo devida até o 5º (quinto) Dia Útil após a Primeira Data de Integralização dos CRI; e, (b) parcelas anuais no valor de R$6.000,00 (seis mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário; e

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

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

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

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

Escriturador em nome de cada Titular de CRI, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

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

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

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

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

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

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

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

ou pela Emissora; e (vii) se não houver o pagamento da remuneração devida ao Escriturador, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência. Nesses casos, o novo Escriturador deve ser contratado pela Emissora.

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

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

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

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

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

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

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

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

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

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

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

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

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

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

13.13 abaixo. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação.

CAPÍTULO XIII – DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DE CRI

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

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

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

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

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

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

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

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

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

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

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

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

(i) as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado apresentadas pela Securitizadora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;

(ii) alterações neste Termo de Securitização, exceto quando expressamente autorizada nos termos deste Termo de Securitização e/ou do Termo de Emissão de Notas Comerciais;

(iii) destituição ou substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60;

(iv) qualquer deliberação pertinente à administração ou aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado;

(v) alteração na remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização;

(vi) alteração do quórum de instalação e deliberação da Assembleia Especial de Titulares de CRI; e

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

(vii) os Eventos de Vencimento Antecipado; e

(viii) alteração da Destinação dos Recursos nos termos do item 4.4.6 acima.

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

13.4. Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (www.leveragesec.com.br), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV "b" do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 e conforme parágrafo 3º do artigo 30 da Lei 14.430.

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

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

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

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

13.6.2. A convocação da Assembleia Especial por solicitação dos Titulares de CRI deve ser dirigida à Securitizadora ou ao Agente Fiduciário, que devem, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento de pedido nesse sentido e dos eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais Titulares de CRI, realizar a convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI às expensas dos requerentes, comprometendo-se as partes desde já a envidar seus melhores esforços para que a convocação seja realizada com a maior brevidade possível, quando o assunto a ser tratado requerer urgência.

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

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

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

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

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

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

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

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

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

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

(i) ao representante da Securitizadora;

(ii) ao Titular de CRI eleito pelos demais;

(iii) ao Agente Fiduciário; ou

(iv) àquele que for designado pela CVM.

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

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

(i) alteração da Ordem de Pagamentos, da Remuneração, da Amortização e/ou de sua forma de cálculo e das Datas de Pagamento de Remuneração aplicáveis a cada Série, bem como outros valores aplicáveis como encargos moratórios;

(ii) alteração da Data de Vencimento dos CRI;

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

(iii) alteração dos Investimentos Permitidos;

(iv) alterações nas características dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, na redação dos Eventos de Vencimento Antecipado (sendo certo que qualquer alteração na redação dos itens de Eventos de Vencimento Antecipado de forma a especificamente refletir uma anuência prévia ou renúncia aprovada pelos Titulares de CRI, não deverá ser considerado para fins deste quórum), do Pagamento Antecipado Total, da Taxa de Administração, exclusão ou redução da Alienação Fiduciária de Imóveis ou de quaisquer hipóteses de pagamento antecipado dos CRI; e/ou

(v) qualquer alteração do presente item e/ou em qualquer quórum de deliberação das Assembleias Especiais previsto neste Termo de Securitização ou em qualquer Documento da Operação.

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

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

13.18. As deliberações tomadas em Assembleias Gerais, observados o respectivo quórum de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão os Titulares de CRI, conforme o caso, quer tenham comparecido ou não à Assembleia Especial, e, ainda que nela tenham se abstido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado o resultado da deliberação aos Titulares de CRI, na forma da

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

regulamentação da CVM, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contado da realização da Assembleia Especial.

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

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

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

CAPÍTULO XIV – DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

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

(i) pedido de recuperação judicial ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pela Securitizadora, independentemente de deferimento do pedido ou homologação pelo juízo competente;

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

(ii) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, não elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Securitizadora;

(iii) inadimplemento ou mora, pela Securitizadora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado, de modo que o prazo ora estipulado será contado de notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário dos CRI à Securitizadora; e

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

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

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

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

14.4. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI prevista acima deverá ser realizada no prazo de até 20 (vinte) dias, contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia Especial de Titulares dos CRI será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia Especial de Titulares dos CRI será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

foi publicado o segundo edital. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI instalar-se-á, em primeira ou em segunda convocação, com a presença de qualquer número de CRI em circulação, considerando ambas as Séries, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60.

14.5. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI referida no item 14.4 acima decidirá pela maioria dos votos presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, em primeira ou em segunda convocação para os fins de liquidação do Patrimônio Separado, enquanto o quórum requerido para deliberação pela substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, conforme parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60, apurado com base no valor global dos CRI em Circulação, ou seja, considerando o somatório das 2 (duas) Séries.

14.6. Na Assembleia Especial de Titulares dos CRI referida no item 14.4 acima, os Titulares de CRI deverão deliberar: (i) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberado a nomeação de outra instituição administradora, incluindo, mas não se limitando a outra companhia securitizadora, fixando, as condições e termos para sua administração, bem como sua remuneração.

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

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

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

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

14.10. Caso a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário utilizem recursos próprios para arcar com as despesas de convocação de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, terão direito ao reembolso dos custos incorridos, com a utilização dos valores integrantes Patrimônio Separado, observada a Ordem de Pagamentos prevista neste Termo de Securitização. Na hipótese de insuficiência, aplicar-se-á o disposto neste Termo de Securitização quanto ao eventual adiantamento pelos Titulares de CRI, conforme a Proporção da Série apurada na data do respectivo adiantamento, quando aplicável.

14.11. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: **(a)** caso a Assembleia Geral de que trata o item 14.4 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou/e **(b)** caso a Assembleia Geral de que trata o item 14.4 acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, observadas, em qualquer caso, a Ordem de Pagamentos descrita no presente instrumento e as regras de alocação entre Séries previstas neste Termo de Securitização, inclusive quanto a rateios *pro rata*, quando aplicável.

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

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

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

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

(ii) as despesas com a Securitizadora e os prestadores de serviços, conforme indicadas no Anexo VIII;

(iii) remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, nos termos do item 12.5.1 acima;

(iv) todas as despesas de registro e custódia dos Documentos Comprobatórios representativos dos Créditos Imobiliários;

(v) todas as despesas de registro e custódia dos CRI perante a B3;

(vi) os honorários, despesas e custos de advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e realização dos Créditos do Patrimônio Separado dos CRI;

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

(viii) eventuais despesas com registros perante órgãos de registro do comércio e publicação de documentação de convocação e societária da Securitizadora relacionada aos CRI, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos, na forma da regulamentação aplicável;

(ix) honorários e demais verbas e despesas ao Agente Fiduciário dos CRI, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados mediante aprovação prévia em Assembleia Especial, em razão do exercício de suas funções nos termos do Termo de Securitização;

(x) remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontre aberta a Conta Centralizadora;

(xi) despesas com registros perante a ANBIMA, CVM, B3, e juntas comerciais, conforme o caso, dos CRI, do Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;

(xii) despesas necessárias para a realização das Assembleias Especiais de Titulares de CRI, na forma da regulamentação aplicável, incluindo as despesas com sua convocação,

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

desde que solicitadas pelos Titulares de CRI ou pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário dos CRI no exclusivo interesse dos Titulares de CRI;

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

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

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

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

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

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

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

(ii) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI de todas as Séries, salvo se a despesa se relacionar exclusivamente a

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

determinada Série, hipótese em que a aprovação poderá ocorrer como Matéria Específica, nos termos do Capítulo XIII acima, e realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI;

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

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

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

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

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

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

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

15.8. Caso a Devedora não pague tempestivamente e os recursos do Fundo de Despesas não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os Titulares dos CRI

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de, num segundo momento, requerer o reembolso das despesas, que não as Despesas Iniciais e Despesas Recorrentes, junto à Devedora, conforme aplicável, após a realização do Patrimônio Separado, observadas as demais previsões constantes deste Termo de Securitização.

15.9. Caso a Devedora não pague tempestivamente e os recursos do Fundo de Despesas não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, a Securitizadora convocará Assembleia Especial dos Titulares de CRI para deliberar sobre as medidas cabíveis, nos termos da regulamentação aplicável, sendo que os Titulares de CRI que deliberarem pelo custeio da Taxa de Administração terão assegurado o direito de reembolso junto à Devedora, após a realização do Patrimônio Separado, observadas as demais previsões constantes deste Termo de Securitização.

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

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

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

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

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

CAPÍTULO XVI – COMUNICAÇÃO E PUBLICIDADE

16.1. Todas as comunicações realizadas nos termos deste Termo de Securitização devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. As comunicações realizadas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado:

Para a Securitizadora

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA
Avenida Paulista, nº 1.912, 13º andar, Sala 132, Bela Vista,
CEP 01.310-924, São Paulo/SP
At.: Leandro Issaka
Tel.: (11) 5051-3592
E-mail: gestao@leveragesec.com.br | obrigacoes@leveragesec.com.br

Para o Agente Fiduciário

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Gilberto Sabino nº 215, 4º Andar, Pinheiros
São Paulo/SP, CEP 05.425-02
At.: Eugênia Souza
Telefone: (11) 3030-7177
E-mail: estruturacao@vortx.com.br / pu@vortx.com.br (para fins de precificação de ativos) / agentefiduciario@vortx.com.br

16.2. Nos termos da Resolução CVM nº 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como convocações de Assembleias Gerais, comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

computadores – internet (https://www.leveragesec.com.br/), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do § 5º do artigo 44, artigo 45, inciso "b" do artigo 46 e artigo 52º inciso IV e §4º da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência.

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

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

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

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

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

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

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

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

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

CAPÍTULO XVII – DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL

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

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

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

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

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

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

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

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

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

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

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

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

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

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

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

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

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

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

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

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

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

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

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

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

CAPÍTULO XVIII – DOS FATORES DE RISCO

18.1. O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Securitizadora, à Devedora, aos Avalistas, às SPEs Garantidoras, aos Imóveis e diversos riscos a que estão sujeitos, ao setor imobiliário, aos Créditos Imobiliários, ao Aval e Dívida Solidária, à Alienação Fiduciária de Imóveis e aos próprios CRI objeto da Emissão regulada por este Termo de Securitização.

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

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

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

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

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

Riscos da Securitizadora

Manutenção do Registro de Companhia Securitizadora

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

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

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

Crescimento da Securitizadora e de seu Capital

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

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

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

Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI

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

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

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

Riscos Relativos à Importância de Uma Equipe Qualificada

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

Risco da não realização da carteira de ativos:

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

Riscos Relacionados à Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Securitizadora

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

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

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

O objeto da companhia securitizadora e o patrimônio separado

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

Risco operacional e risco de fungibilidade

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

Riscos associados aos prestadores de serviço da Emissão

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

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

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

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

Riscos da operação de securitização e ao Regime Fiduciário

Recente desenvolvimento da securitização de Créditos Imobiliários

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

Inexistência de jurisprudência consolidada acerca da securitização

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

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

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

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

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, estabelece, em seu artigo 76, que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Adicionalmente, o parágrafo único deste mesmo artigo prevê que "desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação".

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

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

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

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

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

Riscos dos CRI e da Oferta

Riscos Gerais

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

Alterações na legislação tributária aplicável aos CRI

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

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

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

Inadimplemento ou Descaracterização das Notas Comerciais que lastreiam os CRI

Os CRI têm seu lastro nos Créditos Imobiliários, os quais são oriundos das Notas Comerciais emitidas pela Devedora, cujo valor, por lei, deve ser suficiente para cobrir os montantes devidos aos Titulares de CRI durante todo o prazo da Emissão. Não existe garantia de que não ocorrerá futuro descasamento, interrupção ou inadimplemento de obrigações em seu fluxo de pagamento por parte da Devedora, caso em que os Titulares de CRI poderão ser negativamente afetados, por atrasos ou não recebimento de recursos devidos pela Securitizadora em decorrência da dificuldade ou impossibilidade de receber tais recursos em função de inadimplemento por parte da Devedora.

Falta de Liquidez dos CRI no mercado secundário

O mercado secundário de CRI não opera de forma ativa e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado forte para negociação dos CRI de alta liquidez, a permitir sua alienação pelos investidores, caso decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o investidor que subscrever ou adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário e deve estar ciente da eventual necessidade de manutenção do seu investimento nos CRI por todo prazo da Emissão. Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o titular dos CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.

Ausência de Classificação de Risco sobre os CRI

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

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

Quórum de deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI

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

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

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

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

Risco de indisponibilidade da Taxa DI

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

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

Amortização extraordinária ou resgate antecipado

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

Prestadores de serviços no âmbito da Emissão

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

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

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

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

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

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

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

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

Patrimônio Líquido Insuficiente da Securitizadora

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

Inadimplência das Notas Comerciais e Risco de Crédito da Devedora

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

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

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

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

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

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

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

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

A Oferta, distribuída nos termos da Resolução CVM 160, seguirá o rito automático de registro automático perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Securitizadora não foram objeto de análise prévia pela referida autarquia federal. Não há garantias de que os documentos da Oferta seriam aprovados na mesma forma e conteúdo caso submetidos a análise prévia da CVM, de modo que a Oferta está sujeita a alterações e/ou questionamentos decorrentes de eventual futura ação fiscalizatória, o que poderia ocasionar perdas aos Titulares de CRI. Nesse sentido, os Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

Oferta devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Securitizadora, a Devedora, as SPEs Garantidoras e os Avalistas, bem como suas atividades e situações financeiras, tendo em vista que (i) não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM, e (ii) as informações contidas nos Documentos da Operação não foram submetidas à apreciação e revisão pela CVM nem à análise prévia da ANBIMA.

Risco de Estrutura

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

Riscos relacionados ao escopo limitado da Due Diligence

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

A Devedora está sujeita a normas ambientais

A Devedora está sujeita à regulamentação ambiental prevista na legislação e à fiscalização de diversas autoridades federais, estaduais e municipais no Brasil. A Devedora não pode garantir que a legislação e regulamentação aplicáveis às suas operações não se tornarão mais severas ou sujeitarão a Devedora a encargos mais onerosos no futuro, inclusive em decorrência de acordos internacionais. A Devedora também não pode garantir que as autoridades ou agências reguladoras competentes não adotarão interpretações mais restritivas ou mais rigorosas sobre essa legislação e regulamentação. Nessas circunstâncias, os investimentos e despesas necessárias para o cumprimento da legislação e

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

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

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

Considerando que a Devedora emitiu as Notas Comerciais em favor da Securitizadora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da presente Oferta, não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado. Referida inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento impactam negativamente na análise criteriosa da qualidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais e

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

poderão gerar um impacto negativo sobre a adimplência das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI.

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

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

Risco de concentração de devedores dos Créditos Imobiliários

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

Partes relacionadas

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

Risco Relacionado à Não Colocação do Montante Mínimo da Oferta

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

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

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

Riscos Relacionados às Garantias

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

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

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

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

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

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

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

Riscos decorrentes dos documentos não analisados ou apresentados na Due Diligence

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

Riscos relacionados à Devedora

Efeitos Adversos no Funcionamento da Devedora

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

Capacidade Creditícia e Operacional da Devedora

O pagamento dos CRI está sujeito ao desempenho da capacidade creditícia e operacional da Devedora, aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos e ao aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pela Devedora e que possam afetar o seu fluxo de caixa. Adicionalmente, os recursos decorrentes da excussão dos Créditos Imobiliários podem não ser suficientes para satisfazer a integralidade das dívidas constantes

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

dos instrumentos que lastreiam os CRI. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

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

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

Contingências Trabalhistas e Previdenciárias

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

Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos

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

Surtos de doenças, como a COVID-19, o Zika, o ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

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

Intervenção do Governo Brasileiro na Economia

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

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

Devedora e dos demais participantes da Oferta, o que poderão afetar a capacidade de adimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora.

Política Monetária Brasileira

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

Instabilidade Cambial

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

Efeitos dos mercados internacionais

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

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

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

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

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

Redução de Investimentos Estrangeiros no Brasil.

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

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

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

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

(i) políticas e regulamentações governamentais com efeitos sobre o setor imobiliário e setores relacionados;

(ii) aumento das propriedades governamentais, inclusive por meio de expropriação, e do aumento da regulamentação econômica nos mercados em que operamos;

(iii) inflação e condições econômicas adversas decorrentes de tentativas governamentais de controlar a inflação, como a elevação das taxas de juros e controles de salários e preços;

(iv) alterações da legislação tributária ou regulamentações fiscais potencialmente adversas nos países em que atuam;

(v) controle de câmbio, flutuações cambiais e outras incertezas decorrentes de políticas governamentais sobre operações internacionais; e

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

(vi) instabilidade política significativa.

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

CAPÍTULO XIX – DISPOSIÇÕES GERAIS

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

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

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

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

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

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

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

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

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

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

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

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

19.11.1. Este Termo de Securitização produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme indicado abaixo.

CAPÍTULO XX – LEI E FORO

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

20.1. As Partes se comprometem a empregar seus melhores esforços para resolver por meio de negociação amigável qualquer controvérsia relacionada a este Termo de Securitização, bem como aos demais Documentos da Operação.

20.2. A constituição, a validade e interpretação deste Termo de Securitização serão regidas de acordo com as leis substantivas da República Federativa do Brasil vigentes na data de assinatura deste instrumento. Fica expressamente proibida e renunciada pelas Partes a aplicação de equidade e/ou de quaisquer princípios e regras não previstas pelas leis substantivas acima mencionadas.

20.3. As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir as disputas decorrentes ou relacionadas com este Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

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

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

São Paulo, 07 de abril de 2026.

(*O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.*)

(*Assinaturas seguem na página seguinte.*)

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

(*Página de assinaturas do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em 2 (duas) Séries, da 72ª (septuagésima segunda) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela Brio Incorporadora Ltda.", celebrado em 07 de abril de 2026*)

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

Nome: Henrique Luís Alexandre Neto
CPF: 022.410.475-62

Nome: Lucas Ribeiro de Almeida
CPF: 013.181.121-50

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Weslley Matos Uchoa
CPF: 357.274.108-43

Nome: Juliana Maria de Medeiros
CPF: 469.893.308-05

Visto Jurídico BRIO:

Nome: Fabiano Desidério
OAB/SP 297.177

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

ANEXO I

CRONOGRAMA DE PAGAMENTO DOS CRI

CRI – 1ª Série					
#	Datas de Pagamento	Juros	Incorpora	Amortização	Tai
1	24/06/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
2	22/07/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
3	24/08/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
4	23/09/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
5	22/10/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
6	25/11/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
7	23/12/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
8	22/01/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
9	24/02/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
10	24/03/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
11	23/04/2027	Sim	Não	Sim	2,7778%
12	24/05/2027	Sim	Não	Sim	2,8571%
13	23/06/2027	Sim	Não	Sim	2,9412%
14	22/07/2027	Sim	Não	Sim	3,0303%
15	24/08/2027	Sim	Não	Sim	3,1250%
16	22/09/2027	Sim	Não	Sim	3,2258%
17	22/10/2027	Sim	Não	Sim	3,3333%
18	24/11/2027	Sim	Não	Sim	3,4483%
19	22/12/2027	Sim	Não	Sim	3,5714%
20	24/01/2028	Sim	Não	Sim	3,7037%
21	23/02/2028	Sim	Não	Sim	3,8462%
22	22/03/2028	Sim	Não	Sim	4,0000%
23	25/04/2028	Sim	Não	Sim	4,1667%
24	24/05/2028	Sim	Não	Sim	4,3478%
25	22/06/2028	Sim	Não	Sim	4,5455%
26	24/07/2028	Sim	Não	Sim	4,7619%
27	23/08/2028	Sim	Não	Sim	5,0000%
28	22/09/2028	Sim	Não	Sim	5,2632%
29	24/10/2028	Sim	Não	Sim	5,5556%
30	23/11/2028	Sim	Não	Sim	5,8824%
31	22/12/2028	Sim	Não	Sim	6,2500%
32	24/01/2029	Sim	Não	Sim	6,6667%

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

33	22/02/2029	Sim	Não	Sim	7,1429%
34	22/03/2029	Sim	Não	Sim	7,6923%
35	24/04/2029	Sim	Não	Sim	8,3333%
36	23/05/2029	Sim	Não	Sim	9,0909%
37	22/06/2029	Sim	Não	Sim	10,0000%
38	24/07/2029	Sim	Não	Sim	11,1111%
39	22/08/2029	Sim	Não	Sim	12,5000%
40	24/09/2029	Sim	Não	Sim	14,2857%
41	24/10/2029	Sim	Não	Sim	16,6667%
42	23/11/2029	Sim	Não	Sim	20,0000%
43	24/12/2029	Sim	Não	Sim	25,0000%
44	23/01/2030	Sim	Não	Sim	33,3333%
45	22/02/2030	Sim	Não	Sim	50,0000%
46	22/03/2030	Sim	Não	Sim	100,0000%

CRI – 2ª Série					
#	Datas de Pagamento	Juros	Incorpora	Amortização	Tai
1	24/06/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
2	22/07/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
3	24/08/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
4	23/09/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
5	22/10/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
6	25/11/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
7	23/12/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
8	22/01/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
9	24/02/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
10	24/03/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
11	23/04/2027	Sim	Não	Sim	2,7778%
12	24/05/2027	Sim	Não	Sim	2,8571%
13	23/06/2027	Sim	Não	Sim	2,9412%
14	22/07/2027	Sim	Não	Sim	3,0303%
15	24/08/2027	Sim	Não	Sim	3,1250%
16	22/09/2027	Sim	Não	Sim	3,2258%
17	22/10/2027	Sim	Não	Sim	3,3333%
18	24/11/2027	Sim	Não	Sim	3,4483%
19	22/12/2027	Sim	Não	Sim	3,5714%
20	24/01/2028	Sim	Não	Sim	3,7037%
21	23/02/2028	Sim	Não	Sim	3,8462%

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

22	22/03/2028	Sim	Não	Sim	4,0000%
23	25/04/2028	Sim	Não	Sim	4,1667%
24	24/05/2028	Sim	Não	Sim	4,3478%
25	22/06/2028	Sim	Não	Sim	4,5455%
26	24/07/2028	Sim	Não	Sim	4,7619%
27	23/08/2028	Sim	Não	Sim	5,0000%
28	22/09/2028	Sim	Não	Sim	5,2632%
29	24/10/2028	Sim	Não	Sim	5,5556%
30	23/11/2028	Sim	Não	Sim	5,8824%
31	22/12/2028	Sim	Não	Sim	6,2500%
32	24/01/2029	Sim	Não	Sim	6,6667%
33	22/02/2029	Sim	Não	Sim	7,1429%
34	22/03/2029	Sim	Não	Sim	7,6923%
35	24/04/2029	Sim	Não	Sim	8,3333%
36	23/05/2029	Sim	Não	Sim	9,0909%
37	22/06/2029	Sim	Não	Sim	10,0000%
38	24/07/2029	Sim	Não	Sim	11,1111%
39	22/08/2029	Sim	Não	Sim	12,5000%
40	24/09/2029	Sim	Não	Sim	14,2857%
41	24/10/2029	Sim	Não	Sim	16,6667%
42	23/11/2029	Sim	Não	Sim	20,0000%
43	24/12/2029	Sim	Não	Sim	25,0000%
44	23/01/2030	Sim	Não	Sim	33,3333%
45	22/02/2030	Sim	Não	Sim	50,0000%
46	22/03/2030	Sim	Não	Sim	100,0000%

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

ANEXO II

CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CARACTERÍSTICAS DAS NOTAS COMERCIAIS

CARACTERÍSTICA	NC – 1ª SÉRIE	NC – 2ª SÉRIE
Emissora	**BRIO INCORPORADORA LTDA.**, sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.220.831/0001-86, com sede na Avenida Sumaré, nº 372, Bairro Jardim Sumaré, CEP 14.025-450, na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo	
Número da Emissão	1ª (primeira) emissão	
Data da Emissão	07 de abril de 2026	
Valor Total da Série	R$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais)	R$ 26.000.000,00 (vinte e seis milhões de reais)
Valor Nominal Unitário	R$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão	
Quantidade	9.000 (nove mil) Notas Comerciais	26.000 (vinte e seis mil) Notas Comerciais
Data de Vencimento	20 de março de 2030	
Prazo	. 1443 (mil quatrocentos e quarenta e três) dias corridos a contar da Data de Emissão	
Remuneração	100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de *spread* de 2,00% (dois por cento) ao ano, base 252 Dias Úteis	100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de *spread* de 2,001% (dois inteiros e um milésimo por cento) ao ano, base 252 Dias Úteis

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

Carência de Juros	2 (dois) meses a contar da Data de Emissão
Atualização Monetária	N.A.
Amortização do Principal	Mensal, com carência de 12 (doze) meses a contar da Data de Emissão, conforme tabela de amortização constante do Termo de Emissão de Notas Comerciais
Forma	Escritural
Garantias Reais	A alienação fiduciária dos terrenos de matrícula nº 220.013 e 216.506, ambas do 1º (Primeiro) Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, bem como dos imóveis de matrícula nº 176.497, 176.498, 176.499, 176.500, 176.501, 176.502 e 176.503, todas do 2º (Segundo) Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, a ser formalizada mediante a celebração dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis
Garantias Fidejussórias (Aval)	**NC – 1ª SÉRIE**: Aval prestado pelo Sr. Adilson Perdiza Villas Boas, pelo Sr. Márcio Perdiza Villas Boas e pela Perplan Urbanização, na qualidade de avalistas, coobrigados e principais pagadores, em caráter solidário, limitado isoladamente, em qualquer hipótese, às Obrigações Garantidas das Notas Comerciais da 1ª Série, sendo certo que o valor principal emitido na 1ª Série corresponde a R$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais), sobre o qual incidem juros remuneratórios, encargos moratórios e demais obrigações pecuniárias previstas nos Documentos da Operação, todos igualmente cobertos pelo presente Aval nos limites das Obrigações Garantidas das Notas Comerciais da 1ª Série. **NC – 1ª SÉRIE e NC – 2ª SÉRIE**: Aval prestado exclusivamente pela FVB Empreendimentos e pelo Sr. Fábio Villas Boas, na qualidade de avalistas, coobrigados e principais pagadores, em caráter solidário, sem limitação de valor, com relação às Notas Comerciais da 1ª Série e da 2ª Série e, consequentemente, aos CRI de ambas as Séries.

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

Destinação dos Recursos	Integralmente para despesas de natureza imobiliária relacionadas ao desenvolvimento, construção e/ou demais gastos elegíveis do empreendimento imobiliário a ser desenvolvido pela controlada da Devedora denominada **LAR INGLATERRA INCORPORADORA SPE LTDA.**, destinando-se os recursos da Emissão ao financiamento parcial do saldo remanescente do empreendimento

Em atendimento ao inciso V do artigo 2º do Suplemento "A" à Resolução CVM n.º 60, de 23 e dezembro de 2021, conforme alterada, sem prejuízo do disposto no Termo de Securitização, as tabelas acima apresentam as principais características dos Créditos Imobiliários.

As tabelas acima, que resumem certos termos das Notas Comerciais, foi elaborada pelas Partes com o objetivo de dar atendimento à legislação aplicável. No entanto, tal tabela não se destina a e não será interpretada de modo a modificar, alterar, ou cancelar e substituir os termos e condições efetivos das Notas Comerciais e demais Obrigações Garantidas ao longo do tempo.

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

ANEXO III

DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA DE INSTITUIÇÃO DE REGIME FIDUCIÁRIO

A **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a CVM, na Categoria S1, sob o nº 949, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("**Securitizadora**"), nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em 2 (duas) Séries, da 72ª (septuagésima segunda) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela Brio Incorporadora Ltda.*" ("**Termo de Securitização**" e "**CRI**", respectivamente), para fins de atendimento ao previsto pelo artigo 2, inciso VIII, do Suplemento "A", da Resolução CVM 60, na qualidade de Securitizadora dos CRI ("**Emissão**"), **declara**, para todos os fins e efeitos, que foi instituído, nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, regime fiduciário sobre: (i) os Créditos Imobiliários; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) o Aval e Dívida Solidária; (iv) o Fundo de Despesas; e (v) o Fundo de Reservas. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos custos de administração e obrigações fiscais, incluindo, mas não se limitando, às Despesas.

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

São Paulo, [=] de [=] de 2026.

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

ANEXO IV

DECLARAÇÃO DO CUSTODIANTE

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88 ("**Custodiante**"), por seu representante legal abaixo assinado, na qualidade de instituição custodiante dos Documentos Comprobatórios que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais, emitidas em 07 de abril de 2026, pela: (i) **BRIO INCORPORADORA LTDA.**, sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.220.831/0001-86, com sede na Avenida Sumaré, nº 372, Bairro Jardim Sumaré, CEP 14.025-450, na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo ("**Devedora**"), em favor da **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a CVM, na Categoria S1, sob o nº 949, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40 ("**Securitizadora**" e "**Notas Comerciais**", respectivamente); e (ii) pela Securitizadora, em conjunto com o Custodiante, no valor total de R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), conforme descrita no Anexo II do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em 2 (duas) Séries, da 72ª (septuagésima segunda) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela Brio Incorporadora Ltda.*" ("**Termo de Securitização**" e "**CRI**", respectivamente), sendo certo que os créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais constituirão o lastro aos certificados de recebíveis imobiliários, em 2 (duas) séries, da 72ª (septuagésima segunda) emissão, da Securitizadora ("**Créditos Imobiliários**"), declara à Securitizadora, para os fins dos artigos 33, I e 34 da Resolução CVM 60, que foi entregue a esta instituição custodiante, para custódia, na qualidade de responsável pela guarda dos documentos comprobatórios que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários, (i) uma via digital do Termo de Emissão de Notas Comerciais; e (ii) uma via digital do Termo de Securitização.

São Paulo, [=] de [=] de 2026.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Custodiante

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

ANEXO V

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020
Cidade / Estado: São Paulo / SP
CNPJ nº: 22.610.500/0001-88
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Ana Eugênia de Jesus Souza
Número do Documento de Identidade: 15.461.802.000-3
CPF nº: 009.635.843-24

Da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 72ª (septuagésima segunda)
Número da Série: [1ª Série / 2ª Série]
Emissor: Leverage Companhia Securitizadora
Quantidade: [9.000 (nove mil) / 26.000 (vinte e seis mil)]
Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do aditamento ao Termo de Securitização na forma do artigo 9 da Resolução CVM 17.

São Paulo, [=] de [=] de 2026.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

ANEXO VI

OUTRAS EMISSÕES DA SECURITIZADORA NAS QUAIS O AGENTE FIDUCIÁRIO ATUA

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24B1573243	BRLSECCRI011	94304000	94304	IPCA + 10,0000 %	4	ÚNICA	01/02/2024	22/07/2037	LOTE V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24C2146614	BRLSECCRI052	3000000	3000	IPCA + 13,0000 %	5	1	22/03/2024	22/05/2028	REACTY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24C2149145	BRLSECCRI060	3100000	3100	IPCA + 13,0000 %	5	2	22/03/2024	22/05/2028	REACTY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24C2149309	BRLSECCRI078	2600000	2600	IPCA + 13,0000 %	5	3	22/03/2024	22/05/2028	REACTY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24C2149334	BRLSECCRI086	2100000	2100	IPCA + 13,0000 %	5	4	22/03/2024	22/05/2028	REACTY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24D3676679	BRLSECCRI052	9000000	9000	CDI + 2,5000 %	6	1	15/04/2024	20/03/2034	FRUTAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24D3681252	BRLSECCRI060	9000000	9000	CDI + 4,0000 %	6	2	15/04/2024	20/03/2034	FRUTAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Cessão Fiduciária, Cessão Fiduciária, Fiança, Fiança, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24D3681263	BRLSECCRI078	9100000	9100	IPCA + 8,0000 %	6	3	15/04/2024	20/03/2034	FRUTAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24D3681269	BRLSECCRI086	9100000	9100	IPCA + 16,0000 %	6	4	15/04/2024	20/03/2034	FRUTAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	TKN003LEVE001		14806000	14806	IPCA + 13,0000 %	8	1	03/05/2024	22/04/2028	HAUTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	TKN008LEVE002		14806000	14806	IPCA + 13,0000 %	8	2	03/05/2024	22/08/2028	HAUTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	N/A		12194000	12194	IPCA + 13,0000 %	8	3	03/05/2024	22/12/2028	HAUTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	N/A		12194000	12194	IPCA + 13,0000 %	8	4	03/05/2024	22/04/2029	HAUTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2213960	BRLSECCRI0E5	5250000	5250	CDI + 2,5000 %	10	1	21/05/2024	22/09/2027	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas,

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2256429	BRLSECCRI0F2	5250000	5250	CDI + 5,5000 %	10	2	21/05/2024	22/09/2027	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2256646	BRLSECCRI0G0	5250000	5250	CDI + 2,5000 %	10	3	21/05/2024	22/11/2027	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2256722	BRLSECCRI0H8	5250000	5250	5,5%	10	4	21/05/2024	22/11/2027	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval,

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2256761	BRLSECCRI0J4	5250000	5250	CDI + 2,5000 %	10	5	21/05/2024	22/01/2028	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2258710	BRLSECCRI0J4	5250000	5250	CDI + 5,0000 %	10	6	21/05/2024	22/01/2028	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2261281		5038000	5038	8%	10	7	21/05/2024	22/03/2028	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2262948		5038000	5038	15%	10	8	21/05/2024	22/03/2028	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2262952		4798000	4798	Não há	10	9	21/05/2024	22/05/2028	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2262988		4798000	4798	15%	10	10	21/05/2024	22/05/2028	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2494968	BRLSECCRI0Q9	17000000	17000	8%	11	1	27/05/2024	22/11/2027	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495042	BRLSECCRI0R7	17000000	17000	16%	11	2	27/05/2024	22/11/2027	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495083	BRLSECCRI0S5	5500000	5500	IPCA + 8,0000 %	11	3	27/05/2024	22/01/2028	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495130	BRLSECCRI0T3	5500000	5500	IPCA + 8,0000 %	11	4	27/05/2024	22/01/2028	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas,

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495226	BRLSECCRI0U1	2000000	2000	IPCA + 16,0000 %	11	5	27/05/2024	22/03/2028	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495259	BRLSECCRI0V9	2000000	2000	IPCA + 16,0000 %	11	6	27/05/2024	22/03/2028	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495288	BRLSECCRI0W7	3000000	3000	8%	11	7	27/05/2024	22/05/2028	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval,

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495326	BRLSECCRI0X5	3000000	3000	IPCA + 16,0000 %	11	8	27/05/2024	22/11/2027	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2267941	BRLSECCRI0N6	5000000	5000	CDI	14	1	27/05/2024	20/06/2030	LLE FERRAGENS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2270892	BRLSECCRI0P1	50000000	50000	CDI	14	2	27/05/2024	20/06/2030	LLE FERRAGENS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E3056419	BRLSECCRI0Y3	12950000	12950	IPCA + 8,0000 %	12	1	18/06/2024	20/04/2034	TERRA SANTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E3066291	BRLSECCRI0Z0	12950000	12950	IPCA + 16,0000 %	12	2	18/06/2024	20/04/2034	TERRA SANTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E3080390	BRLSECCRI102	7050000	7050	IPCA + 8,0000 %	12	3	18/06/2024	20/06/2034	TERRA SANTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24F2269341	BRLSECCRI110	7050000	7050	IPCA + 16,0000 %	12	4	18/06/2024	20/06/2034	TERRA SANTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24G1966807	BRLSECCRI128	28075000	28075	CDI + 2,5000 %	13	1	18/07/2024	20/06/2034	MARANHAO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24G1967273	BRLSECCRI136	28075000	28075	IPCA + 16,0000 %	13	2	18/07/2024	20/06/2034	MARANHAO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24G1971387	BRLSECCRI144	12925000	12925	IPCA + 8,0000 %	13	3	18/07/2024	20/08/2034	MARANHAO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24G1971392	BRLSECCRI151	12925000	12925	IPCA + 16,0000 %	13	4	18/07/2024	20/08/2034	MARANHAO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24H2012907	BRLSECCRI1B9	60000000	60000	CDI + 4,2500 %	20	ÚNICA	30/08/2024	15/08/2030	CITY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Fiduciária de Outros, Aval
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24I1582503	BRLSECCRI1C7	28375000	28375	CDI + 2,5000 %	18	1	16/09/2024	20/09/2029	PARQUE DOS INGLESES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24I1656558	BRLSECCRI1D5	28375000	28375	IPCA + 17,3600 %	18	2	16/09/2024	20/06/2029	PARQUE DOS INGLESES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24I1715107	BRLSECCRI1H6	28375000	28375	CDI + 2,5000 %	18	3	16/09/2024	20/09/2029	PARQUE DOS INGLESES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24I1715165	BRLSECCRI1I4	28375000	28375	CDI + 5,5000 %	18	4	16/09/2024	20/06/2029	PARQUE DOS INGLESES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24I2532795	BRLSECCRI1E3	51000000	51000	IPCA + 12,6800 %	19	1	27/09/2024	27/09/2029	OTCON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24I2533243	BRLSECCRI1F0	3000000	3000	IPCA + 12,0000 %	19	2	27/09/2024	27/09/2029	OTCON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24I2533349	BRLSECCRI1G8	22000000	22000	IPCA + 13,0000 %	19	3	27/09/2024	20/09/2029	OTCON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24J5057179	BRLSECCRI1M6	10600000	10600	IPCA + 11,5000 %	21	1	31/10/2024	20/02/2033	THL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24J4816258	BRLSECCRI1K0	102000000	102000	CDI + 4,5000 %	16	1	24/10/2024	26/10/2029	MAKASI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24J4831399	BRLSECCRI1L8	18000000	18000	IPCA + 10,5000 %	16	2	24/10/2024	26/10/2029	MAKASI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24K1302245	BRLSECCRI1N4	15000000	15000	CDI + 6,0000 %	22	ÚNICA	05/11/2024	10/10/2028	REALIZA	Adimplente	Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fundo de Outros, Seguro de Outros
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2490225	BRLSECCRI1V7	30660000	30660	IPCA + 10,5000 %	29	1	16/12/2024	20/12/2028	VEREDA ROYAL PARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2498919	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,

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Coobrigação, Fundo de Outros, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2499967	BRLSECCRI219	40000000	40000	CDI + 4,0000 %	25	1	17/12/2024	20/12/2029	BOTÂNICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2500159	BRLSECCRI227	76000000	76000	CDI + 4,0000 %	25	2	17/12/2024	20/11/2029	BOTÂNICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2594662	BRLSECCRI235	66000000	66000	CDI + 4,0000 %	25	3	17/12/2024	20/10/2029	BOTÂNICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2594686	BRLSECCRI243	63000000	63000	CDI + 4,0000 %	25	4	17/12/2024	20/09/2029	BOTÂNICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2606417	BRLSECCRI250	47000000	47000	CDI + 4,0000 %	25	5	17/12/2024	20/08/2029	BOTÂNICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2414794	BRLSECCRI1U9	34000000	34000	IPCA + 12,0000 %	27	ÚNICA	13/12/2024	23/12/2036	JOANES PARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2429377	BRLSECCRI1X3	12000000	12000	IPCA + 11,0000 %	28	1	16/12/2024	20/12/2034	TGRE 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2431257	BRLSECCRI1Y1	4000000	4000	IPCA + 15,0000 %	28	2	16/12/2024	20/12/2034	TGRE 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2432125	BRLSECCRI1Z8	5925000	5925	IPCA + 11,0000 %	28	3	16/12/2024	20/02/2035	TGRE 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2473475	BRLSECCRI201	1975000	1975	IPCA + 15,0000 %	28	4	16/12/2024	20/02/2035	TGRE 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2283675	BRLSECCRI1S3	90000000	90000	CDI + 4,5000 %	24	1	12/12/2024	12/12/2029	ZILICRED	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2283881	BRLSECCRI1T1	10000000	10000	CDI + 4,5000 %	24	2	12/12/2024	12/12/2029	ZILICRED	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
DEB	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	LSEC11	BRLSECDBS004	15000000	15000	IPCA + 15,0000 %	1	1	30/12/2024	25/12/2030	PRECATÓRIOS MTG	Adimplente	Sem Garantias
DEB	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	LSEC12	BRLSECDBS012	5000000	5000	1%	1	2	30/12/2024	25/12/2030	PRECATÓRIOS MTG	Adimplente	Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25A2780890	BRLSECCRI268	12500000	12500	IPCA + 7,5000 %	26	1	17/01/2025	20/01/2030	HOMELEND	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25A2787865	BRLSECCRI276	12500000	12500	IPCA + 10,0000 %	26	2	17/01/2025	20/01/2030	HOMELEND	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25A2790998	BRLSECCRI284	17500000	17500	12%	26	3	17/01/2025	20/01/2030	HOMELEND	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25A2792083	BRLSECCRI292	7500000	7500	IPCA + 12,5000 %	26	4	17/01/2025	20/01/2030	HOMELEND	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25A3342235	BRLSECCRI2A9	15000000	15000	120,0000% CDI	15	ÚNICA	23/01/2025	22/07/2028	PRAMORAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Fundo

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25B2974559	BRLSECCRI2K8	120000000	120000	CDI + 4,0000 %	33	ÚNICA	21/02/2025	26/02/2032	MAKASI II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25C5803455	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	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25C5803606	BRLSECCRI2N2	87000000	87000	CDI + 2,9500 %	34	2	28/03/2025	20/04/2030	VISTA GALASSI - BILD	Adimplente	Fiança de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25F1981809	BRLSECCRI2O0	51500000	51500	CDI + 4,0000 %	35	ÚNICA	06/06/2025	25/06/2030	EPITÁCIO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25F2772030	BRLSECCRI2R3	11500000	11500	CDI + 3,5000 %	38	1	18/06/2025	17/07/2028	TORRESANI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25F2804404	BRLSECCRI2S1	11500000	11500	CDI + 3,5000 %	38	2	18/06/2025	16/08/2028	TORRESANI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25G0669788	BRLSECCRI2U7	4500000	4500	IPCA + 12,6800 %	21	2	01/07/2025	20/02/2033	THL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25G4316892	BRLSECCRI2V5	27000000	27000	IPCA + 15,6600 %	36	1	22/07/2025	24/07/2035	HORIZONTE PARK - SANTAREM	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo de Conta Vinculada
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26H0000003	BRLSECCRI2W3	12000000	12000	IPCA + 15,6600 %	36	2	24/08/2026	24/08/2036	HORIZONTE PARK - SANTAREM	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	27B0000402	BRLSECCRI2X1	6000000	6000	IPCA + 15,6600 %	36	3	21/02/2027	22/02/2037	HORIZONTE PARK - SANTAREM	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25H3372853		25600000	25600	IPCA + 11,4000 %	41	1	22/08/2025	27/08/2035	CASA UVVA	Adimplente	Aval de Outros, Alienação Fiduciária de

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25H3373630		6400000	6400	IPCA + 17,5000 %	41	2	22/08/2025	26/08/2037	CASA UVVA	Adimplente	Aval de Outros, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25H4925952	BRLSECCRI334	20000000	20000	CDI + 3,2500 %	44	ÚNICA	22/08/2025	23/08/2028	MAGIKJC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25H3909840	BRLSECCRI318	15000000	15000	IPCA + 14,0000 %	45	1	01/08/2025	24/08/2035	PORTAL DO CEDRO	Adimplente	Aval, Fiança, Coobrigação, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas,

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA			12700000	12700	IPCA + 14,0000 %	45	2	01/08/2025	24/08/2035	PORTAL DO CEDRO	Adimplente	Aval, Coobrigação, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25F2012163	BRLSECCRI2P7	78000000	78000	CDI + 4,5000 %	16	3	09/06/2025	05/02/2030	MAKASI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25F2013653	BRLSECCRI2Q5	42000000	42000	IPCA + 10,5000 %	16	4	09/06/2025	05/02/2030	MAKASI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25I3552761	BRLSECCRI342	34000000	34000	CDI + 4,0000 %	40	ÚNICA	17/09/2025	23/06/2031	SMART SABIAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Coobrigação, Fundo de

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Conta Vinculada, Alienação Fiduciária de Outros
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25I4729319	BRLSECCRI359	16400000	16400	CDI + 5,5000 %	47	1	26/09/2025	26/09/2035	FAZENDA RANCHÃO	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25I4737698	BRLSECCRI367	9284000	9284	CDI + 5,5000 %	47	2	01/06/2026	26/09/2035	FAZENDA RANCHÃO	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25I4737705	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

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25I4740158	BRLSECCRI383	11600000	11600	CDI + 4,7500 %	46	ÚNICA	29/09/2025	20/06/2031	PORTO REAL	Adimplente	Fiança, Coobrigação, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J2605770	BRLSECCRI3A7	8700000	8700	IPCA + 13,5000 %	48	ÚNICA	08/10/2025	22/03/2028	IMPEGNO	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J3113175	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

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

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

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J5559558	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	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J5559557	BRLSECCRI3N0	5000000	5000	IPCA + 11,9000 %	53	4	29/10/2025	12/11/2035	HABIARTE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J5559809	BRLSECCRI3O8	5000000	5000	IPCA + 11,9000 %	53	5	29/10/2025	12/11/2035	HABIARTE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J5559812	BRLSECCRI3P5	10000000	10000	IPCA + 11,9000 %	53	6	29/10/2025	12/11/2035	HABIARTE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25K1900616	BRLSECCRI3Q3	20000000	20000	CDI + 3,5000 %	38	3	04/11/2025	16/08/2028	TORRESANI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25K3156592	BRLSECCRI3R1	20000000	20000	CDI + 5,2000 %	58	1	19/11/2025	27/12/2029	MERAKI	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25K3255085	BRLSECCRI3S9	20000000	20000	CDI + 5,2500 %	58	2	19/11/2025	27/11/2029	MERAKI	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25L2378911	BRLSECCRI3V3	30000000	30000	CDI + 3,6000 %	62	ÚNICA	04/12/2025	22/12/2028	ROTTAS	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25L2997535		19000000	19000	CDI + 4,2500 %	63	ÚNICA	11/12/2025	24/12/2029	FATOR REALTY	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25L3001205		40000000	40000	CDI + 4,0000 %	64	ÚNICA	11/12/2025	20/08/2040	LIBÉLULA	Adimplente	Sem Garantias

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25L3279335		15000000	15000	CDI + 5,0000 %	65	ÚNICA	18/12/2025	22/06/2028	GENESIS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo, Aval
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26B4183560	BRLSECCRI466	44000000	44000	CDI + 5,0000 %	55	ÚNICA	12/02/2026	22/02/2030	LINA	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA			27300000	27300	CDI + 3,5000 %	67	1	27/02/2026	24/02/2031	BRAVIELLO	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA			11700000	11700	CDI + 8,5000 %	67	2	27/02/2026	24/02/2031	BRAVIELLO	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA			32000000	32000	CDI + 3,0000 %	61	1	06/03/2026	27/02/2031	LUX JASQUES	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA			12000000	12000	CDI + 5,0000 %	61	2	06/03/2026	27/02/2031	LUX JASQUES	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA			15000000	15000	CDI	61	3	06/03/2026	27/02/2031	LUX JASQUES	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA			160000000	160000	IPCA + 16,0000 %	68	ÚNICA	03/03/2026	22/02/2036	VEGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações,

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Cessão Fiduciária, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26C4044095	BRLSECCRI4F4	100000000	100000	CDI + 3,0000 %	70	ÚNICA	17/03/2026	26/03/2031	FGR	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Alienação Fiduciária de Imovel

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

ANEXO VII

(A) DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Imóvel (RGI/Endereço)	PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE-SE?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel (R$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos
Matrícula nº 214728 2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto Rua Adenílson Tamegá Monteiro, nº 1005 Parque Residencial Candido Portinari - Ribeirão Preto - SP	LAR ESTADOS UNIDOS CONDOMINIO 2 INCORPORADORA SPE LTDA. (CNPJ/MF: 42.752.108/0001-80)	Não	R$ 35.000.000,00	100%	R$ 6.975.912,00
Total:			R$ 35.000.000,00	100%	R$ 6.975.912,00

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

(B) CRONOGRAMA INDICATIVO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

SEMESTRE	R$
1° SEMESTRE DE 2026	11.116.051,00
2° SEMESTRE DE 2026	23.883.949,00
TOTAL	35.000.000,00

ESTE CRONOGRAMA É INDICATIVO E NÃO VINCULANTE, SENDO QUE, CASO NECESSÁRIO, CONSIDERANDO A DINÂMICA COMERCIAL DO SETOR NO QUAL ATUA, A DEVEDORA PODERÁ DESTINAR OS RECURSOS PROVENIENTES DA INTEGRALIZAÇÃO DAS NOTAS COMERCIAIS EM DATAS DIVERSAS DAS PREVISTAS NESTE CRONOGRAMA INDICATIVO, OBSERVADA A OBRIGAÇÃO DESTA DE REALIZAR A INTEGRAL DESTINAÇÃO DE RECURSOS ATÉ A DATA DE VENCIMENTO DOS CRI OU ATÉ QUE A DEVEDORA COMPROVE A APLICAÇÃO DA TOTALIDADE DOS RECURSOS OBTIDOS COM A EMISSÃO, O QUE OCORRER PRIMEIRO.

O CRONOGRAMA INDICATIVO É MERAMENTE TENTATIVO E INDICATIVO E, PORTANTO, SE, POR QUALQUER MOTIVO, OCORRER QUALQUER ATRASO OU ANTECIPAÇÃO DO CRONOGRAMA TENTATIVO TAL FATO NÃO IMPLICARÁ EM UM EVENTO DE VENCIMENTO ANTECIPADO. ADICIONALMENTE, A VERIFICAÇÃO DA OBSERVÂNCIA AO CRONOGRAMA INDICATIVO DEVERÁ SER REALIZADA DE MANEIRA AGREGADA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE UM MONTANTE DIFERENTE DAQUELE PREVISTO NO CRONOGRAMA INDICATIVO PARA UM DETERMINADO SEMESTRE PODERÁ SER COMPENSADA NOS SEMESTRES SEGUINTES

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

O CRONOGRAMA INDICATIVO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS PELA EMITENTE É FEITO COM BASE NA SUA CAPACIDADE DE APLICAÇÃO DE RECURSOS DADO (I) O HISTÓRICO DE RECURSOS POR ELA APLICADOS NO ÂMBITO DE SUAS ATIVIDADES; E (II) A PROJEÇÃO DOS RECURSOS A SEREM INVESTIDOS EM TAIS ATIVIDADES.

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

ANEXO VIII

RELAÇÃO DE DESPESAS

Despesas Flat

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	Custo %	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO
CVM 1ª Série**	Taxa de Fiscalização	FLAT	0,03000%	R$ 2.700,00	0,00%	R$ 2.700,00
CVM 2ª Série**	Taxa de Fiscalização	FLAT	0,03000%	R$ 7.800,00	0,00%	R$ 7.800,00
B3 | CETIP*	Registro CRI	FLAT	0,02900%	R$ 10.150,00	0,00%	R$ 10.150,00
B3 | CETIP*	Registro CCI	FLAT	0,00100%	R$ 350,00	0,00%	R$ 350,00
B3 | CETIP*	Taxa Liquidação Financeira	FLAT	0,00100%	R$ 224,96	0,00%	R$ 224,96
Anbima	Taxa de Registro de base de dados de CRIs	FLAT	0,00400%	R$ 1.416,00	0,00%	R$ 1.416,00
Anbima	Taxa de Registro de oferta (sistema SDO)	FLAT	0,00300%	R$ 9.919,00	0,00%	R$ 9.919,00
Leverage	Emissão	FLAT	-	R$ 20.000,00	11,15%	R$ 22.509,85
Leverage	Coordenador Líder	FLAT	-	R$ 20.000,00	11,15%	R$ 22.509,85
Leverage	Primeira taxa de gestão	FLAT	-	R$ 3.500,00	11,15%	R$ 3.939,22
Patagônia Capital	Estruturador	FLAT	1,25%	R$ 437.500,00	0,00%	R$ 437.500,00
Darmont	Assessor Legal	FLAT	-	R$ 44.000,00	0,00%	R$ 44.000,00
Vórtx	Escriturador de CRI	FLAT	-	R$ 6.000,00	16,33%	R$ 7.171,03
Outliers	Printer - Diagramação	FLAT		R$ 9.500,00	0,00%	R$ 9.500,00
Vórtx	Escriturador de NC	FLAT	-	R$ 6.000,00	16,33%	R$ 7.171,03

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

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
TOTAL				**R$ 613.059,96**		**R$ 627.496,77**

*Custos estimados 1,78%
**Taxa mínima da CVM
R$809,16

Despesas Recorrentes

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	Custo %	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO	VALOR BRUTO ANUAL
Vórtx	Agente Fiduciário	ANUAL	-	R$ 16.000,00	9,65%	R$ 17.708,91	R$ 17.708,91
Vórtx	Custodiante	ANUAL	-	R$ 6.000,00	9,65%	R$ 6.640,84	R$ 6.640,84
Vórtx	Escriturador de CRI	ANUAL	-	R$ 6.000,00	9,65%	R$ 6.640,84	R$ 6.640,84
Vórtx	Escriturador de NC	ANUAL	-	R$ 6.000,00	9,65%	R$ 6.640,84	R$ 6.640,84
Vórtx	Liquidante	ANUAL	-	R$ 3.000,00	9,65%	R$ 3.320,42	R$ 3.320,42
BLB	Auditoria	ANUAL	-	R$ 2.638,25	6,15%	R$ 2.811,13	R$ 2.811,13
Akrual[1]	Software de gestão	MENSAL	-	R$ 250,00	0,00%	R$ 250,00	R$ 3.000,00
Link	Balanço anual	ANUAL	-	R$ 300,00	0,00%	R$ 300,00	R$ 300,00
Link	Contabilidade	MENSAL	-	R$ 300,00	0,00%	R$ 300,00	R$ 3.600,00
Leverage	Taxa de Gestão	MENSAL	-	R$ 3.500,00	11,15%	R$ 3.939,22	R$ 47.270,64
Leverage**	Distribuição	EVENTUAL	-	R$ 900,00	11,15%	R$ 1.012,94	R$ 1.012,94

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

Serasa*	Reembolso	MENSAL	-		R$ 50,00	0,00%	R$ 50,00	R$ 600,00
Itaú	Tarifa de Conta	MENSAL	-		R$ 87,00	0,00%	R$ 87,00	R$ 1.044,00
B3 | CETIP*	Custódia de CRI	MENSAL		0,00%	R$ 280,00	0,00%	R$ 280,00	R$ 3.360,00
B3 | CETIP*	Custódia de CCI	MENSAL		0,00%	R$ 385,00	0,00%	R$ 385,00	R$ 4.620,00
TOTAL								**R$ 108.570,56**

*Custos estimados 0,30%

**Valor por dia de liquidação após a primeira liquidação

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

R$ 27.142,64

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

ANEXO IX

MODELO DE RELATÓRIO SEMESTRAL

RELATÓRIO ACERCA DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS DA EMISSÃO

[CIDADE], [DATA]

À

Leverage Companhia Securitizadora

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

CEP 01.310-924, São Paulo/SP

At.: Leandro Issaka

Telefone: (11) 5051-3592

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

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

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

CEP 05425-020, São Paulo/SP

At.: Eugênia Souza

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: agentefiduciario@vortx.com.br | pu@vortx.com.br (para fins de precificação)

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

Período: [--].[--].[--] até [--].[--].[--]

A **BRIO INCORPORADORA LTDA.**, sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.220.831/0001-86, com sede na Avenida Sumaré, nº 372, Bairro Jardim Sumaré, CEP 14.025-450, na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo ("**Devedora**"), nos termos do item [**Erro! Fonte de referência não encontrada.**] do Termo de Emissão de Notas Comerciais, vem, pelo presente, atestar que o volume total de recursos obtidos mediante a emissão das Notas Comerciais da 1ª Série e das Notas Comerciais da 2ª Série acima foi utilizado durante o período acima, corresponde a R$ [--] ([--] reais) nos termos previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais, conforme abaixo:

Denominação do Empreendimento Imobiliário	Proprietário	Matrícula / Cartório	Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa do projeto: (construção ou reforma)	Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) /DOC [x] / e outros	Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]
Total destinado no semestre									R$ [●]
Valor total desembolsado à Devedora									R$ [●]
Saldo a destinar									R$ [●]

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

Valor Total da Oferta	R$ [●]

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

Atenciosamente,

BRIO INCORPORADORA LTDA.

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

Clicksign ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

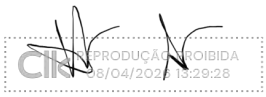
CRI BRIO I Termo de Securitizacao I Versão Final I 07.04.2026.pdf

Documento número #ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4

Hash do documento original (SHA256): e72c6036b6308d364e41ae2364beeb6f42a2fecb78b28dc969b3eecd9539a450

Assinaturas

Henrique Luis Alexandre Neto
CPF: 022.410.475-62
Assinou em 08 abr 2026 às 13:30:05



Henrique Luis Alexandre Neto

Fabiano Desidério
CPF: 326.213.058-30
Assinou em 07 abr 2026 às 19:29:16

Fabiano Desidério

Lucas Ribeiro de Almeida
CPF: 013.181.121-50
Assinou em 08 abr 2026 às 09:08:10

Lucas Ribeiro de Almeida

Weslley Matos Uchoa
CPF: 357.274.108-43
Assinou em 08 abr 2026 às 11:32:11

Weslley Matos Uchoa

Juliana Maria de Medeiros
CPF: 469.893.308-05
Assinou em 08 abr 2026 às 12:35:36

Juliana Maria de Medeiros

Log

07 abr 2026, 18:55:58	Operador com email formalizacao@darmontadvogados.com na Conta e383bee4-719f-4aba-bac6-a14bb775d357 criou este documento número ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4. Data limite para assinatura do documento: 14 de maio de 2026 (15:18). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.

07 abr 2026, 19:00:01	Operador com email formalizacao@darmontadvogados.com na Conta e383bee4-719f-4aba-bac6-a14bb775d357 adicionou à Lista de Assinatura: henrique@leveragesec.com.br para assinar, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Henrique Luis Alexandre Neto.
07 abr 2026, 19:00:01	Operador com email formalizacao@darmontadvogados.com na Conta e383bee4-719f-4aba-bac6-a14bb775d357 adicionou à Lista de Assinatura: wmu@vortx.com.br para assinar, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Weslley Matos Uchoa.
07 abr 2026, 19:00:01	Operador com email formalizacao@darmontadvogados.com na Conta e383bee4-719f-4aba-bac6-a14bb775d357 adicionou à Lista de Assinatura: jmm@vortx.com.br para assinar, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Juliana Maria de Medeiros.
07 abr 2026, 19:00:01	Operador com email formalizacao@darmontadvogados.com na Conta e383bee4-719f-4aba-bac6-a14bb775d357 adicionou à Lista de Assinatura: fabiano.desiderio@pereiraadvogados.com.br para assinar, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Fabiano Desidério.
07 abr 2026, 19:00:01	Operador com email formalizacao@darmontadvogados.com na Conta e383bee4-719f-4aba-bac6-a14bb775d357 adicionou à Lista de Assinatura: lucas@leveragesec.com.br para assinar, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Lucas Ribeiro de Almeida.
07 abr 2026, 19:29:16	Fabiano Desidério assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail fabiano.desiderio@pereiraadvogados.com.br. CPF informado: 326.213.058-30. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 5d469c(...), vide anexo manuscript_07 abr 2026, 19-28-36.png. IP: 186.212.151.25. Componente de assinatura versão 1.1417.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
08 abr 2026, 09:08:10	Lucas Ribeiro de Almeida assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail lucas@leveragesec.com.br. CPF informado: 013.181.121-50. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo da89f3(...), vide anexo manuscript_08 abr 2026, 09-08-01.png. IP: 179.99.126.157. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.55911507858579 e longitude -46.65764144929184. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.1417.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
08 abr 2026, 11:32:11	Weslley Matos Uchoa assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail wmu@vortx.com.br. CPF informado: 357.274.108-43. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 86fb53(...), vide anexo manuscript_08 abr 2026, 11-31-40.png. IP: 163.116.233.189. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.5672171841173 e longitude -46.70110403185262. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.1417.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.

08 abr 2026, 12:35:36	Juliana Maria de Medeiros assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail jmm@vortx.com.br. CPF informado: 469.893.308-05. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 9a7d66(...), vide anexo manuscript_08 abr 2026, 12-35-01.png. IP: 163.116.233.181. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.5371178370025 e longitude -46.65279453666018. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.1418.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
08 abr 2026, 13:30:05	Henrique Luis Alexandre Neto assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail henrique@leveragesec.com.br. CPF informado: 022.410.475-62. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo f4ac91(...), vide anexo manuscript_10 abr 2025, 14-16-31.png. IP: 179.99.126.157. Componente de assinatura versão 1.1418.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
08 abr 2026, 13:30:07	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4.

ICP Brasil

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 ab9542d2-834e-40e2-82cc-660dafa14eb4, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

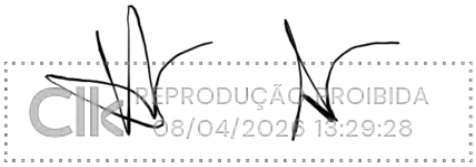
Anexos

Henrique Luis Alexandre Neto

Assinou o documento em 08 abr 2026 às 13:30:05

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo f4ac91(...)



Henrique Luis Alexandre Neto
manuscript_10 abr 2025, 14-16-31.png

Fabiano Desidério

Assinou o documento em 07 abr 2026 às 19:29:16

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 5d469c(...)

Fabiano Desidério
manuscript_07 abr 2026, 19-28-36.png

Lucas Ribeiro de Almeida

Assinou o documento em 08 abr 2026 às 09:08:10

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo da89f3(...)

Lucas Ribeiro de Almeida
manuscript_08 abr 2026, 09-08-01.png

Weslley Matos Uchoa

Assinou o documento em 08 abr 2026 às 11:32:11

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 86fb53(...)

Weslley Matos Uchoa
manuscript_08 abr 2026, 11-31-40.png

Juliana Maria de Medeiros

Assinou o documento em 08 abr 2026 às 12:35:36

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 9a7d66(...)

Juliana Maria de Medeiros
manuscript_08 abr 2026, 12-35-01.png

ANEXO III - PRIMEIRO ADITAMENTO
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

1º (PRIMEIRO) ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA 72ª (SEPTUAGÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, COM LASTRO EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA BRIO INCORPORADORA LTDA.

Pelo presente instrumento particular:

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") sob o nº 949, na categoria "S1", com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.912, 13º andar, Sala 132, Bela Vista, CEP 01.310-924, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 48.415.978/0001-40, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("**Securitizadora**");

E, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos da Resolução CVM 17:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de representante dos Titulares de CRI (conforme abaixo definido) ("**Agente Fiduciário**"), nomeada nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada ("**Lei 14.430**"), da Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada, da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 60**"), e demais leis e regulamentação aplicáveis.

A Securitizadora e o Agente Fiduciário, doravante designados em conjunto como "**Partes**" e, individualmente, como "**Parte**", firmam o presente "*1º (Primeiro) Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em 2 (duas) Séries, da 72ª (Septuagésima Segunda) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela Brio Incorporadora Ltda.*" ("**Aditamento**"), mediante as cláusulas e condições a seguir.

CONSIDERANDO QUE:

(i) As Partes precisam atender a exigências formuladas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), para fins de liberação da distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em duas séries, da 72ª (septuagésima segunda) emissão da Securitizadora ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente), fazendo-se necessária a adequação do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em 2 (duas) Séries, da 72ª (septuagésima*

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

segunda) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela Brio Incorporadora Ltda.", celebrado entre as Partes em 07 de abril de 2026 ("**Termo de Securitização**");

(ii) As Partes, em comum acordo com a **BRIO INCORPORADORA LTDA.**, sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.220.831/0001-86, na qualidade de emissora das notas comerciais escriturais que lastreiam os CRI ("**Notas Comerciais**" e "**Devedora**", respectivamente), identificaram a necessidade de ajustes no Termo de Securitização, incluindo nas datas de emissão, na primeira data de pagamento de remuneração e de vencimento dos CRI e das Notas Comerciais, bem como do prazo total da Emissão;

(iii) As Partes identificaram, ainda, a necessidade de incorporar ao Termo de Securitização os demais ajustes decorrentes do processo de negociação e revisão do Termo de Securitização, incluindo, mas não se limitando, a ajustes nas previsões de garantias fidejussórias e inclusões de eventos de vencimento antecipado não-automáticos adicionais, dentre outros ajustes de redação acordados entre as Partes; e

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

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

CAPÍTULO I – DAS DEFINIÇÕES

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

CAPÍTULO II – DO OBJETO

2.1. O presente Aditamento tem por objeto a alteração do Termo de Securitização para: **(i)** suprimir o termo "até" das cláusulas que tratam da quantidade de CRI e do volume total da Emissão e de cada Série; **(ii)** ajustar as datas de emissão, de início de rentabilidade, da primeira data de pagamento de remuneração, de vencimento e o prazo total dos CRI; **(iii)**

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

ajustar a definição de "*Covenants*" no Termo de Securitização, bem como incluir uma hipótese adicional de evento de vencimento antecipado não automático decorrente dessa alteração; **(iv)** alterar o anexo que contém as despesas da operação de securitização (Anexo VIII); e **(v)** incorporar os demais ajustes de redação acordados entre as Partes, conforme versão consolidada do Termo de Securitização que passa a viger a partir da data de assinatura deste Aditamento, nos termos do anexo a este instrumento.

2.2. O Termo de Securitização, conforme alterado pelo presente Aditamento, passa a vigorar com a redação constante da versão consolidada anexa, que constitui parte integrante e inseparável deste instrumento para todos os fins.

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

CAPÍTULO III – DISPOSIÇÕES GERAIS

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

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

3.3. As Partes retificam e ratificam, para todos os fins de direito, que este Aditamento foi assinado na data de 22 de abril de 2026, embora tenha suas assinaturas concluídas em 24 de abril de 2026, razão pela qual, as disposições constantes neste instrumento produzem efeitos e retroagem à referida data, isto é, 22 de abril de 2026.

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

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

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

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

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

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

São Paulo, 24 de abril de 2026.

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

Nome: Henrique Luís Alexandre Neto
CPF: 022.410.475-62

Nome: Lucas Ribeiro de Almeida
CPF: 013.181.121-50

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Weslley Matos Uchoa
CPF: 357.274.108-43

Nome: Juliana Maria de Medeiros
CPF: 469.893.308-05

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

Visto Jurídico BRIO:

Nome: Fabiano Desidério

OAB/SP 297.177

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

ANEXO

CONSOLIDAÇÃO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

CAPÍTULO I – DAS DEFINIÇÕES

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

[*Continua na próxima página.*]

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

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

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

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

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

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

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

	São Paulo, na Praça Antonio Prado nº 48, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.346.601/0001-25.
"**Boletim de Subscrição**"	significa cada boletim de subscrição por meio do qual os Titulares de CRI formalizarão a subscrição dos CRI.
"**Boletim de Subscrição das Notas Comerciais**"	significa o boletim de subscrição por meio do qual a Securitizadora formalizou a subscrição das Notas Comerciais.
"**CETIP21**"	significa o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, ambiente de negociação secundária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
"**CMN**"	significa o Conselho Monetário Nacional.
"**CNPJ**" ou "**CNPJ/MF**"	significa o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda.
"**Código ANBIMA**"	significa o "*Código de Ofertas Públicas*" da ANBIMA, vigente desde 15 de julho de 2024.
"**Código Civil**"	significa a Lei nº 10.406, 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
"**Código de Processo Civil**"	significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
"**COFINS**"	significa a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social, instituída pela legislação aplicável, ou qualquer contribuição social ou tributo que venha a substitui-la, total ou parcialmente.
"**Conta Centralizadora**"	significa a conta corrente de titularidade da Securitizadora mantida junto ao Banco Itaú Unibanco (341), sob o nº 98404-2, agência 0393, vinculada ao Patrimônio Separado, na qual serão realizados todos os pagamentos dos Créditos Imobiliários.
"**Conta de Livre Movimentação**"	significa a conta corrente de titularidade da Devedora, para livre movimentação desta, de nº 577217278-2, mantida na agência nº 4282, da Caixa Econômica Federal (104).

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

"**Conta Liquidante B3**"	significa a conta nº 114678-4, mantida na agência nº 0001, do Agente de Liquidação (nº 310), de titularidade da Securitizadora, destinada à liquidação financeira: (i) das integralizações dos CRI realizadas por meio da B3; e (ii) dos pagamentos dos Titulares de CRI por meio da B3.
"**Contador**"	significa a **LINK CONSULTORIA CONTÁBIL E TRIBUTÁRIA LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Siqueira Bueno, nº 1.737, Belenzinho, CEP 03.172-010, inscrita no CNPJ sob o nº 03.997.580/0001-21, e no Conselho Regional de Contabilidade – CRC/SP, sob nº 2SP021558, contratada pela Securitizadora para realizar a escrituração contábil do Patrimônio Separado e a elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações .
"**Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis**"	significam, em conjunto, **(i)** o "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*", celebrado em 22 de abril de 2026, entre a Lar Brasil, a Securitizadora, contando, ainda, com a interveniência da Devedora, no que tange ao imóvel registrado em nome da Lar Brasil, conforme consta da matrícula nº 220.013, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto – SP; **(ii)** o "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*", celebrado em 22 de abril de 2026, entre a Lar Noruega, a Securitizadora, contando, ainda, com a interveniência da Devedora, no que tange ao imóvel registrado em nome da Lar Noruega, conforme consta da matrícula nº 216.506, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto – SP; e **(iii)** o "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*", celebrado em 22 de abril de 2026, entre a FVB Empreendimentos, a Securitizadora, contando, ainda, com a interveniência da Devedora, no que tange às unidades autônomas designadas como "salas" do condomínio denominado "Civitas Mall", originárias do desmembramento da matrícula nº 143.086, do 2º Registro de Imóveis de Ribeirão Preto – SP, conforme matrículas nº 176.497, 176.498, 176.499, 176.500,

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

	176.501, 176.502 e 176.503, todas do 2º (Segundo) Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP.
"**Contrato de Distribuição**"	significa o "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Rito de Registro Automático, sob o Regime de Melhores Esforços de Distribuição das 2 (Duas) Séries da* 72ª (septuagésima segunda) *Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, com Lastro em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Brio Incorporadora LTDA.*, a ser celebrado entre a Devedora e a Securitizadora, esta última na qualidade de Distribuidora.
"**Controle**" e "**Controlada**"	têm o significado previsto no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.
"**Covenants**"	a. *Loan to Value* (*LTV*) máximo de 55% (cinquenta e cinco por cento), calculado mensalmente, de acordo com a fórmula abaixo $$LTV = \frac{Saldo\ Devedor}{(VMI + SFR)} \leq 55\%$$ *Onde:* *Saldo Devedor: saldo do Valor Nominal das Notas Comerciais* *VMI: valor de mercado dos imóveis objeto de garantia real, com base nos respectivos laudos de avaliação a serem contratados pela Devedora, às suas expensas, junto a uma das Empresas de Avaliação ("Laudo de Avaliação").* *SFR: Saldo do Fundo de Reserva* Para fins de apuração do LTV, será considerado o Laudo de Avaliação mais recente disponível na Data de Verificação aplicável. b. *Covenant de Alavancagem:* Razão entre Dívida Líquida Corporativa e Patrimônio Líquido, verificado no exercício

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

	trimestral de março do respectivo ano, deve ser menor ou igual a 1,00 (um) em março de 2027, (B) 0,75 (setenta e cinco centésimos) em março de 2028, e (C) 0,50 (cinquenta centésimos) nos exercícios de março dos demais anos. Será verificado anualmente pela Securitizadora, com base nas informações disponibilizadas pela Devedora à Securitizadora, sendo a primeira aferição realizada com base nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Devedora relativas ao exercício de 31 de março de 2027. *Onde:* *Dívida Líquida Corporativa: corresponde ao endividamento de curto e longo prazo total (empréstimos, financiamentos, debêntures e notas comerciais, circulante e não circulante), excluídos (i) os títulos de renda fixa conversíveis disponíveis no balanço da visão da controladora, (ii) os valores devidos em razão de financiamentos imobiliários, isto é, aqueles contratados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional ou de financiamentos obtidos junto ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, e (iii) as disponibilidades (caixa e aplicações financeiras) que constem no balanço da visão da controladora; e* *Patrimônio Líquido: corresponde ao patrimônio líquido apresentado no balanço patrimonial da Devedora, excluídos os valores de reavaliação, se houver.*
"**CPF**" ou "**CPF/MF**"	significa o Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Fazenda.
"**Créditos do Patrimônio Separado**"	significam: (i) os Créditos Imobiliários, representados pelas Notas Comerciais; (ii) os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora (incluindo o Fundo de Despesas e o Fundo de Reservas); (iii) os valores que venham a ser depositados na

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

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

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

	Normativo I da Resolução CVM 60.
"**Cronograma da Destinação dos Recursos**"	tem o significado que lhe é atribuído no item 4.4 abaixo.
"**CSLL**"	significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ou qualquer contribuição/tributo que venha a substitui-la, total ou parcialmente, conforme aplicável.
"**Custodiante**" ou "**Instituição Custodiante**"	significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, conforme qualificada no Preâmbulo, responsável pela guarda dos Documentos Comprobatórios que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários consubstanciados pelas Notas Comerciais.
"**CVM**"	significa a Comissão de Valores Mobiliários.
"**Data de Emissão**"	quando denominadas em conjunto, a Data de Emissão dos CRI 1ª Série e a Data de Emissão dos CRI 2ª Série.
"**Data de Emissão dos CRI 1ª Série**"	significa a data de emissão dos CRI 1ª Série, qual seja, 07 de abril de 2026.
"**Data de Emissão dos CRI 2ª Série**"	significa a data de emissão dos CRI 2ª Série, qual seja, 07 de abril de 2026.
"**Data de Início da Rentabilidade**"	quando denominadas em conjunto, a Data de Início da Rentabilidade dos CRI 1ª Série e a Data de Início da Rentabilidade dos CRI 2ª Série.
"**Data de Início da Rentabilidade dos CRI 1ª Série**"	significa a Primeira Data de Integralização dos CRI 1ª Série.
"**Data de Início da Rentabilidade dos CRI 2ª Série**"	significa a Primeira Data de Integralização dos CRI 2ª Série.

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

"**Data de Pagamento de Remuneração dos CRI**"	significa cada data de pagamento da Remuneração dos CRI aos Titulares de CRI prevista no Anexo I ao presente Termo de Securitização.
"**Data de Verificação**"	significa o dia 15 (quinze) de cada mês subsequente à primeira data de integralização de cada Série ou, caso o dia 15 (quinze) não seja um Dia Útil, o Dia Útil imediatamente subsequente.
"**Data de Vencimento dos CRI**"	quando denominadas em conjunto, a Data de Vencimento dos CRI 1ª Série e a Data de Vencimento dos CRI 2ª Série.
"**Data de Vencimento dos CRI 1ª Série**"	significa a data de vencimento dos CRI 1ª Série nos termos do item 3.1, (ix) abaixo.
"**Data de Vencimento dos CRI 2ª Série**"	significa a data de vencimento dos CRI 2ª Série, nos termos do item 3.1, (ix) abaixo.
"**Despesas Iniciais**"	tem o significado atribuído no item 4.2.4, item (i), abaixo.
"**Despesas Recorrentes**"	significa as despesas recorrentes relacionadas à manutenção da Operação de Securitização de responsabilidade da Devedora, indicadas no item 15.1 abaixo, a serem pagas com recursos do Fundo de Despesas, ou, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, diretamente pela Devedora, com recursos não integrantes do Patrimônio Separado.
"**Despesas**"	tem o significado previsto no Capítulo XV abaixo.
"**Destinação dos Recursos**"	tem o significado que lhe é atribuído no item 4.4 abaixo.
"**Devedora e/ou "BRIO**"	significa a **BRIO INCORPORADORA LTDA.**, sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.220.831/0001-86, com sede na Avenida Sumaré, nº 372, Bairro Jardim Sumaré, CEP 14.025-450, na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo.
"**Dia Útil**"	significa: (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, inclusive para fins de cálculo, realizada por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária prevista

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

	no Termo de Emissão de Notas Comerciais, qualquer dia no qual haja expediente bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e que não seja sábado ou domingo.
"**Distribuidora**"	significa a **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, conforme qualificada no Preâmbulo, quando mencionada na qualidade de distribuidora dos CRI no âmbito da Oferta, nos termos do artigo 43 da Resolução CVM 60.
"**Documento de Aceitação**"	significa o documento de aceitação da Oferta, nos termos do inciso IV, do artigo 2º da Resolução CVM 160.
"**Documentos Comprobatórios**"	significa, em conjunto: (i) o Termo de Emissão de Notas Comerciais; (ii) os Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis; (iii) este Termo de Securitização; (iv) o Contrato de Distribuição; (v) o Boletim de Subscrição das Notas Comerciais; e (vi) os aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima.
"**Documentos de Destinação**"	significa as Notas Comerciais, extrato e/ou comprovante de pagamento/transferência, cronogramas físico-financeiros, notas fiscais/contratos e comprovantes de pagamentos em seus arquivos no formato "PDF", comprovando os pagamentos, incluindo, quando aplicável, documentação que comprove o vínculo da despesa/obrigação com o Empreendimento Lar Inglaterra, sendo acompanhados de uma planilha com os dados do empreendimento (matrícula e RGI) dados da nota fiscal (nome do fornecedor e descritivo) e dados do comprovante (data de pagamento e valor pago). Também poderão ser encaminhados demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Emissão.
"**Documentos da Operação**"	significa, quando mencionados em conjunto: (i) o Termo de Emissão de Notas Comerciais; (ii) este Termo de Securitização; (iii) os Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis; (iv) o

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

	Boletim de Subscrição das Notas Comerciais; (v) os Boletins de Subscrição dos CRI; (vi) as atas das eventuais Assembleias Especiais de Titulares de CRI, bem como todo e qualquer instrumento celebrado para fins de tais assembleias, o que inclui, mas sem limitação, "*Termos de Compromisso*" celebrados pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e/ou pelo(s) Avalista(s); (vii) o Anúncio de Início; (viii) o Anúncio de Encerramento; (ix) qualquer termo de adesão de participante especial celebrado pela Securitizadora nos termos do item 3.2 abaixo; (x) quaisquer outros documentos relacionados à emissão das Notas Comerciais e aos CRI; (xi) o Contrato de Distribuição; e (xii) quaisquer aditamentos aos documentos mencionados acima.
"**Efeito Adverso Relevante**"	significa um ou mais atos, fatos, alterações, eventos, efeitos ou circunstâncias (individual ou conjuntamente com outros atos, fatos, alterações, efeitos ou circunstâncias) que forem prejudiciais aos negócios, ativos, bens, passivos ou resultados da Devedora, da FVB Empreendimentos e/ou das SPEs Garantidoras e impeça ou substancialmente restrinja a condução das principais atividades da Devedora, da FVB Empreendimentos e/ou das SPEs Garantidoras e/ou dificultem o cumprimento de qualquer de suas obrigações no âmbito de qualquer dos Documentos da Operação.
"**Emissão**"	quando denominadas em conjunto, a Emissão dos CRI 1ª Série e a Emissão dos CRI 2ª Série.
"**Emissão dos CRI 1ª Série**"	significa a 1ª (primeira) série da 72ª (septuagésima segunda) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora, objeto deste Termo de Securitização.
"**Emissão dos CRI 2ª Série**"	significa a 2ª (segunda) série da 72ª (septuagésima segunda) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora, objeto deste Termo de Securitização.
"**Emissão de Notas Comerciais**"	significa a emissão de Notas Comerciais realizada pela Devedora nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais.

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

"**Empreendimento Lar Inglaterra**"	significa o empreendimento imobiliário denominado "*Lar Inglaterra*", a ser desenvolvido pela Devedora e/ou por Controladas desta, na modalidade de incorporação, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada, cuja incorporação está registrada sob o AV.8/214728 da matrícula nº 214728, sob a prenotação nº 644.617, no 2º (Segundo) Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP.
"**Empresas de Avaliação**"	significa uma das seguintes empresas especializadas: Colliers International do Brasil, Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., Jones Lang LaSalle, CB Richard Ellis, CBRE Consultoria do Brasil Ltda, Lead Avaliação e Consultoria ou qualquer outra empresa especializada em avaliação de imóveis previamente aprovada pela Securitizadora e pelos Titulares de CRI.
"**Encargos Moratórios**"	tem o significado que lhe é atribuído no item 3.1 (xix) abaixo.
"**Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado**"	significa os eventos que poderão ensejar a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário e em sua liquidação em favor dos Titulares de CRI, previstos neste Termo de Securitização.
"**Eventos de Vencimento Antecipado Automático**"	tem o significado que lhe é atribuído no item 8.2 abaixo.
"**Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático**"	tem o significado que lhe é atribuído no item 8.2.1 abaixo.
"**Eventos de Vencimento Antecipado**"	significa, quando mencionados em conjunto, os Eventos de Vencimento Antecipado Automático e os Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático.
"**Fundo de Despesas**"	significa o fundo a ser constituído pela Devedora para fins de pagamento das despesas de manutenção dos CRI e em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, devendo ser observado o Valor do Fundo de Despesas, sem prejuízo do Valor

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

	Mínimo do Fundo de Despesas.
"**Fundo de Reservas**"	significa a parcela de recursos retida pela Securitizadora na Conta Centralizadora, integrante do Patrimônio Separado e vinculada aos CRI, para fins de garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, devendo ser mantida, em cada Data de Verificação, montante não inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reservas. Os recursos do Fundo de Reservas poderão ser aplicados em Investimentos Permitidos, sendo certo que os rendimentos líquidos auferidos com tais aplicações integrarão o próprio Fundo de Reservas e, após a quitação integral dos CRI e das demais obrigações do Patrimônio Separado, o saldo remanescente do Fundo de Reservas (incluindo rendimentos líquidos) será liberado à Devedora, nos termos deste Termo de Securitização.
"**FVB Empreendimentos**"	significa a **FVB EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.265.487/0001-41, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Rua Nelson Simões Peixeiro, nº 325, Condomínio Residencial Ipê Rosa, Vila do Golf, CEP 14.027-754.
"**Garantias**"	significa, em conjunto, a Alienação Fiduciária de Imóveis, o Aval, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reservas.
"**Grupo Econômico**"	significa a Devedora, as SPEs Garantidoras, os Avalistas e quaisquer sociedades controladas, controladoras ou sob controle comum, direto ou indireto, da Devedora, conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, nos termos do item 4.1 (xviii) deste Termo de Securitização.
"**IBGE**"	é o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
"**IGP-M**"	significa o índice de preços calculado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas.
"**Imóveis**"	significa, quando em conjunto, **(i)** o terreno de matrícula nº

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

	220.013, de propriedade da Lar Brasil, do 1º (Primeiro) Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, **(ii)** o terreno de matrícula nº 216.506, de propriedade da Lar Noruega, também do 1º (Primeiro) Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, e **(iii)** os imóveis de matrícula nº 176.497, 176.498, 176.499, 176.500, 176.501, 176.502 e 176.503, de propriedade da FVB Empreendimentos, todas do 2º (segundo) Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, os quais serão alienados fiduciariamente à Securitizadora nos termos dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis.
"**Investidores Qualificados**"	significa os investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30.
"**Investidores**"	significa os Investidores Qualificados.
"**Investimentos Permitidos**"	significa qualquer das seguintes aplicações financeiras: (i) títulos de emissão do Tesouro Nacional; (ii) certificados e recibos de depósito bancário de emissão das seguintes instituições financeiras: Banco Bradesco S.A., Banco do Brasil S.A., Itaú Unibanco S.A., Banco Santander (Brasil) S.A. ou Caixa Econômica Federal, em ambos os casos com liquidez diária; (iii) fundos de investimento de renda fixa referenciados-DI, com liquidez diária; (iv) fundos de investimento de renda fixa simples com liquidez diária; e (v) operações compromissadas, com liquidez diária, realizadas junto a qualquer instituição financeira que tenha a classificação de risco no mínimo equivalente a AA+ em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou A3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País .
"**IOF/Câmbio**"	significa Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.
"**IOF/Títulos**"	significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.
"**IPCA**"	significa o índice de preços ao consumidor amplo calculado e

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

	divulgado pelo IBGE.
"**IRPJ**"	significa Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
"**IRRF**"	significa o Imposto de Renda Retido na Fonte.
"**ISS**"	significa o Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza ou qualquer tributo que venha a substituí-lo, total ou parcialmente.
"**JUCESP**"	significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo.
"**Lar Brasil**"	significa a **LAR BRASIL CONDOMÍNIO I SPE LTDA.**, sociedade de propósito específico constituída na forma de sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.266.082/0001-77, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Sumaré, nº 372, Jardim Sumaré, CEP 14.025-450.
"**Lar Noruega**"	significa a **LAR NORUEGA INCORPORADORA SPE LTDA.**, sociedade de propósito específico constituída na forma de sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 31.901.348/0001-83, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, nº 1.465, Sala 217-AA, Jardim Botânico, CEP 14.021-630.
"**Legislação Socioambiental**"	significa a legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional, à medicina do trabalho e ao meio ambiente.
"**Lei 11.033**"	significa a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
"**Lei 14.195**"	significa a Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme alterada.
"**Lei 14.430**"	significa a Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada.
"**Lei 8.981**"	significa a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

"**Lei 9.514**"	significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
"**Lei das Sociedades por Ações**"	significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
"**Mês de Verificação**"	O mês da Data de Verificação.
"**Mês de Competência**"	O mês imediatamente anterior ao Mês de Verificação.
"**MDA**"	significa o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
"**Montante Mínimo**"	significa o montante de, no mínimo, R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), a serem subscritos e integralizados no âmbito da Oferta, nos termos deste Termo de Securitização.
"**Notas Comerciais**"	quando denominadas em conjunto, as Notas Comerciais da 1ª Série e as Notas Comerciais da 2ª Série, nos termos do artigo 45 e seguintes da Lei 14.195.
"**Notas Comerciais da 1ª Série**"	significa a nota comercial escritural, emitida pela Devedora sob a forma escritural, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais e da legislação aplicável, correspondente à 1ª (primeira) série, da qual decorrem os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais, cujos recursos serão destinados para a realização de empreendimentos imobiliários a serem desenvolvidos por sociedades de propósito específico controladas pela BRIO, nos termos da Destinação de Recursos.
"**Notas Comerciais da 2ª Série**"	significa a nota comercial escritural, emitida pela Devedora sob a forma escritural, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais e da legislação aplicável, correspondente à 2ª (segunda) série, da qual decorrem os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais, cujos recursos serão destinados para a realização de empreendimentos imobiliários a serem desenvolvidos por

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

	sociedades de propósito específico controladas pela BRIO, nos termos da Destinação de Recursos.
"**Obrigações Garantidas**"	significa: (i) todas as obrigações assumidas pela Devedora e/ou Controladas por ocasião da emissão das Notas Comerciais e dos CRI, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento das obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, conforme previsto nos Documentos da Operação, tais como os montantes devidos a título do Valor Nominal Unitário, da Remuneração, e dos Encargos Moratórios relativos às Notas Comerciais e aos CRI, bem como a qualquer dos demais Documentos da Operação, quando devidos, seja nas respectivas datas de pagamento ou em decorrência da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado; (ii) dos custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à emissão dos CRI e ao Patrimônio Separado, que sejam de responsabilidade da Devedora e/ou de Controladas, bem como em relação à cobrança dos créditos imobiliários lastro dos CRI e excussão das garantias, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais; (iii) de quaisquer outras obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora e/ou Controladas nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou de quaisquer dos Documentos da Operação, incluindo obrigações de pagar honorários, despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações, nos termos previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação; e (iv) das obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário e/ou os Titulares de CRI, razoável e comprovadamente venham, de forma justificada, a desembolsar nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, para a defesa de seus interesses, preservação ou exercício de seus direitos, para cobrança, judicial ou extrajudicial, e/ou em decorrência da constituição, manutenção, realização, consolidação e/ou excussão ou execução de qualquer das Garantias ou dos Créditos

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

	Imobiliários.
"**Oferta**"	significa a distribuição pública dos CRI, realizada nos termos da Resolução CVM 160, a qual: **(i)** é destinada aos Investidores; **(ii)** será intermediada pela Securitizadora na qualidade de Distribuidor e eventuais participantes especiais que vierem a participar da Oferta nos termos do item 3.2 abaixo; e **(iii)** não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos da Lei do Mercado de Capitais e da Resolução da CVM 160.
"**Operação de Securitização**"	significa a operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão dos CRI, aos quais os Créditos Imobiliários representados pelas Notas Comerciais são, neste ato, vinculados como lastro, na forma prevista no presente Termo de Securitização.
"**Ordem de Pagamentos**"	significa a ordem de prioridade de alocação dos recursos integrantes do Patrimônio Separado, inclusive, sem limitação, os montantes recebidos pela Securitizadora em razão do pagamento dos valores devidos no âmbito das Notas Comerciais, nos termos do item 11.10 abaixo.
"**Parte Relacionada**"	significa, em relação a qualquer das Partes, (i) seus acionistas ou cotistas diretos ou indiretos que detenham participação igual ou superior a 5% (cinco por cento) do capital social ou votante; (ii) seus administradores, diretores, membros de conselho de administração ou fiscal, e respectivos cônjuges ou companheiros e parentes de até segundo grau; (iii) as sociedades controladas, controladoras ou sob controle comum, direto ou indireto; (iv) as sociedades coligadas; (v) os fundos de investimento geridos ou administrados por qualquer das pessoas referidas nos incisos anteriores; e (vi) qualquer pessoa que, direta ou indiretamente, atue em concerto ou sob influência significativa de qualquer das pessoas acima referidas, nos termos da Lei das Sociedades por Ações e da regulamentação da CVM aplicável.

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

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

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

	e não pagos na respectiva data de apuração; e *SD(2) = saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, acrescido da Remuneração dos CRI e demais encargos devidos e não pagos na respectiva data de apuração.* A Proporção da Série será apurada pela Securitizadora em cada data de pagamento e refletirá o peso relativo das obrigações de cada Série em relação ao total das obrigações do Patrimônio Separado naquele momento, inexistindo qualquer ordem de preferência ou subordinação entre as Séries (*pari passu*).
"**PIS**"	significa a Contribuição ao Programa de Integração Social ou qualquer contribuição social ou tributo que venha a substitui-la, total ou parcialmente.
"**Preço de Integralização dos CRI**"	tem o significado atribuído no item 4.2.22.
"**Primeira Data de Integralização**"	quando denominadas em conjunto, a Primeira Data de Integralização dos CRI 1ª Série e a Primeira Data de Integralização dos CRI 2ª Série.
"**Primeira Data de Integralização dos CRI 1ª Série**"	tem o significado atribuído no item 4.1.
"**Primeira Data de Integralização dos CRI 2ª Série**"	tem o significado atribuído no item 4.1.
"**Público-Alvo da Oferta**"	significa o público-alvo da Oferta, ao qual os CRI serão distribuídos publicamente no âmbito da Oferta, qual seja, os Investidores Qualificados.
"**Regime de Colocação**"	significa o regime de melhores esforços de colocação dos CRI.

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

"**Regime Fiduciário**"	significa o regime fiduciário, em favor da Emissão e dos Titulares de CRI, instituído sobre os Créditos do Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430 e da Resolução CVM 60, conforme aplicável.
"**Relatório de Verificação**"	significa o relatório de verificação, a ser encaminhado pela Devedora ao Agente Fiduciário, nos termos do item 4.4.3, conforme modelo previsto no Anexo IX.
"**Remuneração dos CRI**"	quando denominadas em conjunto, a Remuneração dos CRI 1ª Série e a Remuneração dos CRI 2ª Série.
"**Remuneração dos CRI 1ª Série**"	significa a remuneração dos CRI 1ª Série, paga mensalmente, observado o cronograma de pagamentos previsto no Anexo I, calculada conforme o item 5.2 abaixo.
"**Remuneração dos CRI 2ª Série**"	significa a remuneração dos CRI 2ª Série, paga mensalmente, observado o cronograma de pagamentos previsto no Anexo I, calculada conforme o item 5.2 abaixo.
"**Resgate Antecipado Compulsório dos CRI"**	tem o significado atribuído no item 8.1 abaixo.
"**Resgate Antecipado dos CRI**"	tem o significado que lhe é dado no item 7.1.
"**Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais**"	tem o significado que lhe é dado no item 7.1.
"**Resolução Conjunta nº 13/2024**"	significa a Resolução Conjunta do Banco Central do Brasil e da Comissão de Valores Mobiliários nº 13, de 03 de dezembro de 2024.
"**Resolução CVM 160**"	significa a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
"**Resolução CVM 17**"	significa a Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada.

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

"**Resolução CVM 30**"	significa a Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
"**Resolução CVM 60**"	significa a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada.
"**Resolução CVM 80**"	significa a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada.
"**RFB**"	significa a Receita Federal do Brasil.
"**Securitizadora**" ou "**Emissora**"	significa a **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, qualificada no Preâmbulo.
"**Série**" ou "**Séries**"	tem o significado previsto no item 3.1., (ii), abaixo.
"**SPEs Garantidoras**"	significam, em conjunto, a Lar Brasil e a Lar Noruega.
"**Taxa DI**"	significa as taxas médias diárias dos DI over extra grupo - Depósitos Interfinanceiros de um dia, calculadas e divulgadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no Informativo Diário, disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, expressa na forma percentual ao ano.
"**Termo de Emissão de Notas Comerciais**"	significa o *"Termo da 1ª (Primeira) Emissão Particular de Notas Comerciais, em 2 (Duas) Séries, com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, Não Conversível, para Distribuição Privada, da Brio Incorporadora Ltda."*, celebrado entre a Devedora, os Avalistas, as SPEs Garantidoras e a Securitizadora, em 22 de abril de 2026.
"**Termo de Securitização**"	significa o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em 2 (duas) Séries, da 72ª (septuagésima segunda) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela Brio Incorporadora Ltda.*".
"**Titulares de CRI**"	significa os investidores que venham a subscrever ou adquirir os

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

	CRI, independentemente da série.
"**Valor de Constituição do Fundo de Reserva**"	correspondente a R$ 534.210,37 (quinhentos e trinta e quatro mil, duzentos e dez reais e trinta e sete centavos), a ser retido na primeira integralização.
"**Valor do Fundo de Despesas**"	significa o valor correspondente à soma das Despesas Recorrentes referentes a 3 (três) meses, observado o valor inicial correspondente a R$ 27.500,00 (vinte e sete mil e quinhentos reais), a ser constituído proporcionalmente, na medida em que forem realizadas novas integralizações de CRI, sem prejuízo do Valor Mínimo do Fundo de Despesas.
"**Valor do Fundo de Reserva**"	significa o valor do Fundo de Reserva a ser mantido na Conta Centralizadora, integrante do Patrimônio Separado, correspondente a 3% (três por cento) do saldo devedor do CRI, observado que, na primeira Data de Verificação, o Valor do Fundo de Reserva será equivalente ao Valor de Constituição do Fundo de Reserva, devendo ser constituído proporcionalmente ao valor integralizado dos CRI em cada Data de Integralização, devendo ser apurado na Data de Verificação e recomposto na forma deste Termo de Securitização.
"**Valor Mínimo do Fundo de Despesas**"	significa o valor mínimo correspondente à soma das Despesas Recorrentes referentes a 3 (três) meses para fins de recomposição do Fundo de Despesas, observado o valor mínimo inicial de R$ 27.500,00 (vinte e sete mil e quinhentos reais).
"Valor Mínimo do Fundo de Reserva"	significa o valor mínimo abaixo do qual o Fundo de Reserva será considerado insuficiente para fins de recomposição, correspondente a 3% (três por cento) do saldo devedor do CRI apurado em cada Data de Verificação.
"**Valor Nominal Unitário**"	significa o valor nominal de cada CRI, que corresponderá a R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
"**Valor Total da Emissão**"	significa o valor nominal da totalidade dos CRI a ser emitido, que corresponde a R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais),

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

	observado o Montante Mínimo.

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

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

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

1.1.4. Todos os termos definidos neste Termo de Securitização terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos.

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

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

1.3. Aprovação Societária da Securitizadora. A Emissão e a Oferta foram aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pelos conselheiros da Emissora, reunidos em Reunião de Conselho de Administração da Securitizadora, realizada em 29 de abril de 2023, cuja ata foi arquivada na JUCESP em 19 de junho de 2023 sob o nº 247.340/23-6, por meio da qual foi autorizada, nos termos do artigo 17, inciso XI, do Estatuto Social da Securitizadora, a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio pela

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

Securitizadora até o limite de R$10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), que se refere tanto à ofertas públicas com registro automático de distribuição quanto para aquelas com registro ordinário de distribuição, conforme ritos da Resolução CVM 160, sendo que, até a presente data, tal limite não foi atingido, considerando-se, inclusive, a presente Emissão.

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

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

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

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

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

CAPÍTULO II – DO OBJETO E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários. A Securitizadora realiza, neste ato, em caráter irretratável e irrevogável, a vinculação dos Créditos Imobiliários consubstanciados e representados pelas Notas Comerciais aos CRI. Os direitos creditórios vinculados a este Termo de Securitização, bem como as suas características específicas, estão descritos no

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

Anexo II deste Termo de Securitização, nos termos do artigo 2º, inciso V, do Suplemento "A" da Resolução CVM 60, em adição às características gerais descritas neste Termo de Securitização.

2.1.1 Por força da vinculação de que trata o item 2.1 acima, os Créditos Imobiliários, consubstanciados e representados pelas Notas Comerciais:

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

(ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

(iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização, bem como das Despesas;

(iv) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora;

(v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser excutidos por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e

(vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

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

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

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

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

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

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

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

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

2.7.1. A Securitizadora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários.

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

2.8. Aquisição dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários foram adquiridos pela Securitizadora por meio da subscrição da totalidade das Notas Comerciais.

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

2.9. Lastro dos CRI. As Notas Comerciais, cujas características principais estão listadas no Anexo II deste Termo de Securitização, livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, têm o valor total de R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), na data de sua emissão, e corresponderão ao lastro dos CRI objeto da Emissão, aos quais estão vinculados em caráter

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

irrevogável e irretratável, segregados do restante do patrimônio da Securitizadora, mediante instituição do Regime Fiduciário, na forma prevista pelo Capítulo 9 abaixo, e nos termos da Lei 14.430.

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

2.9.2. A Securitizadora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado que, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, em caso de inadimplemento dos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários.

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

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

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

(ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Securitizadora no Patrimônio Separado até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

(iii) os recursos decorrentes da Conta Centralizadora destinam-se exclusivamente ao pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI, bem como dos respectivos custos da administração do Patrimônio Separado constituído no âmbito deste Termo de Securitização e despesas incorridas, inclusive, mas não se limitando, os custos do Custodiante, Escriturador e do Agente Fiduciário, observado o disposto no Capítulo IX abaixo;

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

(iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora, não podendo ser utilizados na prestação de garantias, nem ser excutidos por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam, observados os fatores de risco aqui previstos; e

(v) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados, conforme previsto neste Termo de Securitização.

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

2.11.1. O Custodiante será responsável pela guarda das vias digitais dos documentos que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários, representados, principalmente, pela via digital do Termo de Emissão de Notas Comerciais. Deste modo, a verificação do lastro dos CRI será realizada pelo Custodiante, de forma individualizada e integral, quando os referidos Documentos Comprobatórios forem apresentados para registro perante o Custodiante e a B3, conforme o caso.

2.11.2. A atuação do Custodiante do lastro limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. O Custodiante do lastro 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.

2.11.3. O Custodiante deve contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação dos

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

Documentos Comprobatórios, os quais correspondem àqueles que a Securitizadora e o Custodiante julgarem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capazes de comprovar a origem e a existência dos Créditos Imobiliários e da correspondente operação que os lastreia, no caso, a emissão de Notas Comerciais, consubstanciadas e representadas pelas Notas Comerciais da 1ª Série e pelas Notas Comerciais da 2ª Série.

2.11.4. Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente Termo de Securitização e a quaisquer outros Documentos Comprobatórios, a Securitizadora obriga-se a enviar ao Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do aditamento para fins de custódia.

2.12. Características dos Créditos Imobiliários. Os direitos creditórios, representados pelas Notas Comerciais da 1ª Série e pelas Notas Comerciais da 2ª Série, vinculados ao presente Termo de Securitização, bem como as suas características específicas, estão descritos no Anexo II a este Termo de Securitização, nos termos do artigo 2º, inciso V, do Suplemento A à Resolução CVM 60, no que lhe for aplicável, em adição às características gerais descritas neste Capítulo 2.

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

(i) categoria: residencial;

(ii) concentração: concentrado;

(iii) tipo de segmento: apartamentos ou casas;

(iv) tipo de contrato com lastro: cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida;

(v) revolvência: sem revolvência; e

(vi) existência de crédito não performado: não.

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

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

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

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

(i) Emissão. Esta é a 72ª (septuagésima segunda) emissão da Securitizadora.

(ii) Série: A Emissão possui 2 (duas) séries (cada qual, uma "**Série**"), não havendo qualquer ordem de preferência ou subordinação entre as Séries, conferindo aos Titulares de CRI direitos *pari passu*, observadas as características específicas atribuídas a cada Série neste Termo de Securitização.

(iii) Quantidade de CRI. Serão emitidos 35.000 (trinta e cinco mil) CRI na Data de Emissão dos CRI, sendo 9.000 (nove mil) CRI 1ª Série e 26.000 (vinte e seis mil) CRI 2ª Série.

(iv) Quantidade de Patrimônios Separados. Nos termos do artigo 40 da Resolução CVM 60, foi instituído 1 (um) patrimônio separado à presente Emissão, compreendendo ambas as Séries.

(v) Valor Total da Emissão. O valor total da Emissão é de R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), correspondente à soma do valor total da emissão dos CRI 1ª Série, de R$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais) ("**Valor Total da Emissão dos CRI 1ª Série**"), e do valor total da emissão dos CRI 2ª Série, de R$ 26.000.000,00 (vinte e seis milhões de reais) ("**Valor Total da Emissão dos CRI 2ª Série**" e, quando em conjunto com o Valor Total da Emissão dos CRI 1ª Série, o "**Valor Total da Emissão**").

(vi) Valor Nominal Unitário. Os CRI de cada Série terão valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.

(vii) Data de Emissão. A data de emissão dos CRI é 07 de abril de 2026.

(viii) Local de Emissão. Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

(ix) Data de Vencimento dos CRI. A data de vencimento dos CRI de cada Série será 24 de abril de 2030.

(x) Prazo Total dos CRI. 1478 (mil quatrocentos e setenta e oito) dias corridos, a contar da Data de Emissão de cada Série.

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

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

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

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

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

(xv) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: Os CRI serão depositados: (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, operacionalizado e administrado pela B3, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da negociação, os eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3. A B3 poderá ser substituída por outras câmaras de liquidação e custódia autorizadas, nos seguintes casos: (i) se a B3 falir, requerer recuperação judicial ou iniciar procedimentos de recuperação extrajudicial, tiver sua falência, intervenção ou liquidação requerida; (ii) se for cassada sua autorização para execução dos serviços contratados; e/ou (iii) a pedido dos Titulares dos CRI, mediante aprovação na respectiva Assembleia Especial. Nos casos acima previstos, deverá ser convocada Assembleia Especial para que seja deliberada a contratação de nova câmara de liquidação e custódia autorizada para registro dos CRI.

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

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

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

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

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

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

(xviii) Coobrigação da Securitizadora: Não há.

(xix) Encargos Moratórios. Sem prejuízo da Remuneração dos CRI, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Securitizadora de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Securitizadora, ficarão sujeitos, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, a: (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, ambos calculados sobre o montante devido e não pago, devidamente reajustados pela variação positiva acumulada do IPCA. Ainda, será devido quaisquer despesas eventualmente incorridas com a cobrança dos valores devidos e não pagos, o que inclui, mas sem limitação, honorários advocatícios contratuais. A Emissora apenas arcará com eventuais Encargos Moratórios com seu patrimônio próprio se: (i) tiver recebido as informações e os recursos necessários ao pagamento dos Titulares dos CRI com pelo menos 2 (dois) Dias Úteis de antecedência; e (ii) o atraso no pagamento de valores devidos aos Titulares dos CRI se der por sua culpa exclusiva, observado um prazo de cura de 2 (dois) Dias Úteis ("**Encargos Moratórios**").

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

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

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

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

(xxiv) Ordem de Alocação dos Pagamentos. Os valores integrantes do Patrimônio Separado, inclusive, sem limitação, aqueles recebidos em razão do pagamento dos

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

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

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

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

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

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

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

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

(xxxi) Revolvência: Não haverá.

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

Distribuição dos CRI

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

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

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

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

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

3.4. Irrevogabilidade da Oferta. A Oferta é irrevogável.

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

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

(i) cumprimento da totalidade das Condições Precedentes, exceto as que expressamente forem renunciadas pela Securitizadora e/ou pelos Titulares de CRI, conforme o caso, na qualidade de instituição intermediária líder;

(ii) concessão do registro da Oferta na CVM; e

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

(iii) divulgação do Anúncio de Início, bem como seu encaminhamento à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação.

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

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

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

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

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

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

3.12. Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados após o encerramento da Oferta. Nos termos do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE, de 28 de setembro de 2023, os CRI somente poderão ser negociadas no mercado secundário entre o público em geral após decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e, em especial, o artigo 33, §§° 10 e 11, e o artigo 4°, parágrafo único, do Anexo Normativo I, ambos da Resolução CVM 60, sendo certo que, nesta data, tais requisitos não estão sendo observados e, portanto, **os CRI não podem ser negociados entre o público geral**.

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

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

CAPÍTULO IV – DA INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI E DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

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

(i) comprovação da formalização, bem como do protocolo para arquivamento perante a JUCESP, das aprovações societárias mencionadas no item 1.3 e seguintes, além da obtenção, pela Devedora, de todas e quaisquer eventuais aprovações: (a) governamentais ou regulamentares que sejam necessárias para a efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência dos documentos indicados no item (ii) abaixo; (b) de terceiros, para a formalização da Emissão, cujo cumprimento será observado, sem limitação, mediante as aprovações societárias mencionadas no item 1.3 e seguintes perante a JUCESP e declaração a ser emitida pela Devedora quando da Primeira Data de Integralização;

(ii) formalização e recebimento, pela Securitizadora, de via digital assinada dos seguintes Documentos da Operação: (a) Termo de Emissão de Notas Comerciais; (b) este Termo de Securitização; (c) Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis; (d) boletins de subscrição das Notas Comerciais; e (e) Contrato de Distribuição;

(iii) emissão dos CRI;

(iv) registro da Oferta na CVM;

(v) admissão dos CRI para distribuição e negociação na B3;

(vi) comprovação do protocolo para registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis perante os competentes cartórios de registro de imóveis e do Aval e da Dívida Solidária perante os competentes cartórios de registro de títulos e documentos;

(vii) não imposição de exigências pela B3 e/ou pela CVM que torne a emissão dos CRI impossível ou inviável;

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

(viii) recebimento, pela Securitizadora, de relatório de auditoria jurídica preparado pelos assessores legais da Operação, contendo o resultado da *due diligence*/auditoria jurídica de acordo com o escopo determinado pela Securitizadora, em padrão de mercado, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação ("***Due Diligence***");

(ix) recebimento, pela Securitizadora, do parecer legal (*legal opinion*) preparado pelos assessores legais da Operação de Securitização, contendo a opinião dos referidos assessores a respeito da adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, com base nas informações apresentadas pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e pelos Avalistas, e cujo teor deve ser satisfatório, segundo a avaliação dos Investidores subscritores dos CRI e da Securitizadora, com base em aspectos jurídicos, financeiros e mercadológicos, dentre outros que permitam aferir o risco atrelado ao investimento nos CRI ("***Legal Opinion***");

(x) instituição, pela Securitizadora, de Regime Fiduciário, com a constituição do patrimônio separado, por meio da formalização do Termo de Securitização, consequente declaração pelo Custodiante sobre a custódia do Termo de Emissão de Notas Comerciais e demais documentos comprobatórios do lastro e o registro do Termo de Securitização na B3;

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

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

(xiii) inexistência de alteração adversa relevante nas condições econômica, financeira, reputacional, e/ou operacional da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou de qualquer dos Avalistas entre a data de celebração deste Termo de Securitização e a Data da Integralização de cada Série;

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

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

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

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

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

(xviii) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais da Devedora, das SPEs Garantidoras, dos Avalistas e/ou de qualquer sociedade controlada ou coligada da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou dos Avalistas, conforme aplicável (diretas ou indiretas), de qualquer controlador (ou grupo de controle) ou sociedades sob controle comum da Devedora (sendo a Devedora, as SPEs Garantidoras, os Avalistas, e tais sociedades, em conjunto, o "**Grupo Econômico**"), que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério da Securitizadora;

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

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

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

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

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

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

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

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

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

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

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

4.1.3. Na hipótese de não serem cumpridas as Condições Precedentes em até 90 (noventa) dias contados da Data de Emissão, a Securitizadora estará automaticamente liberada da obrigação de integralização das Notas Comerciais, tornando-se sem efeito o Termo de Emissão de Notas Comerciais e os demais Documentos da Operação, e retornando as Partes

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

ao *status quo ante*, não cabendo às Partes indenização ou reembolso de qualquer espécie, ressalvadas: **(i)** as obrigações assumidas pela Devedora com os prestadores de serviços vinculados à presente Emissão; e **(ii)** o reembolso, pela Devedora, das despesas que tenham sido comprovadamente incorridas pela Securitizadora e demais prestadores de serviço contratados no âmbito da Operação e eventuais taxas de descontinuidade, devidas pela Devedora aos respectivos prestadores de serviços, se aplicável.

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

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

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

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

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

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

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

(vii) consistência, veracidade, suficiência, completude e correção de todas as

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

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

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

(ix) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Grupo Econômico, que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério da Securitizadora;

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

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

(xii) cumprimento pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e/ou pelos Avalistas, bem como por suas controladas, seus funcionários, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais e procuradores agindo em nome da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou dos Avalistas, conforme o caso, e no exercício de suas funções, da Legislação Anticorrupção, na medida em que: (a) adotam programa de integridade, nos termos do Decreto 11.129, visando a garantir o fiel cumprimento das leis indicadas anteriormente; (b) conhecem e entendem as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adotam quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executam as suas atividades em conformidade com essas leis; (c) seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva, sentença judicial transitada em julgado ou decisão arbitral irrecorrível em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; (d) adotam as diligências apropriadas para contratação de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos anteriormente; e (e) caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicarão imediatamente à Securitizadora;

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

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

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

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

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

deverá emitir notificação à Devedora atestando a regularidade na verificação das Condições Precedentes para as Demais Integralizações.

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

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

4.2.2. Procedimentos de Integralização. A integralização dos CRI poderá ser realizada à vista ou à prazo, em moeda corrente nacional, via B3 na Conta Liquidante B3 ou mediante crédito na Conta Centralizadora, conforme estabelecido no Boletim de Subscrição, nas respectivas Datas de Integralização, pelo Preço de Integralização dos CRI, sendo que, na integralização à prazo, o Boletim de Subscrição servirá como Compromisso de Investimento para os fins do Artigo 17, § 2º, da Resolução CVM 60, para fins das chamadas de capital pela Securitizadora, uma vez constatado o cumprimento das respectivas condições precedentes. ("**Preço de Integralização dos CRI**").

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

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

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

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

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

(i) pagamento das despesas da Operação classificadas no Anexo VIII a este Termo de Securitização como "Despesas Iniciais", por conta e ordem da Devedora ("**Despesas Iniciais**");

(ii) constituição do Fundo de Despesas, observado seu valor inicial e o Valor Mínimo do Fundo de Despesas; e

(iii) constituição do Fundo de Reserva de acordo com o Valor de Constituição do Fundo de Reserva.

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

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

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

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

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

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

(i) Primeira *Tranche*: liberação de 50% (cinquenta por cento) do Valor Total da Emissão na Primeira Data de Integralização, condicionada ao cumprimento integral das Condições Precedentes previstas no item 4.1, especialmente a comprovação do protocolo para registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis perante

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

os competentes Cartórios de Registro de Imóveis e do Aval e da Dívida Solidária perante os competentes cartórios de registro de títulos e documentos; e

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

4.3. Destinação dos Recursos pela Securitizadora. Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Securitizadora exclusivamente para a integralização das Notas Comerciais da respectiva Série emitidas pela Devedora, de modo que os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI 1ª Série serão destinados à integralização das Notas Comerciais da 1ª Série, e os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI 2ª Série serão destinados à integralização das Notas Comerciais da 2ª Série, observado o disposto nas seções 4.2.4 e 4.2.4.1.

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

4.4.1. Caso necessário, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Notas Comerciais em datas diversas das previstas no(s) Cronograma(s) da Destinação dos Recursos aplicável(is) a cada Série, observada a obrigação desta de realizar a integral destinação dos recursos até a Data de Vencimento dos CRI, conforme definida neste Termo de Securitização. Por se tratarem de cronogramas tentativos e indicativos, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do(s) Cronograma(s) da Destinação

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

dos Recursos: (i) não será necessário notificar o Agente Fiduciário, tampouco aditar o Termo de Emissão de Notas Comerciais ou quaisquer outros documentos da emissão das Notas Comerciais; e (ii) não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais, resgate antecipado das Notas Comerciais ou ensejará qualquer outra penalidade ou ônus à Devedora, segundo o Termo de Emissão de Notas Comerciais e este Termo de Securitização, desde que a Devedora realize a integral Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento dos CRI da respectiva Série.

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

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

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

4.4.5. Entende-se como "**Documentos de Destinação**" extrato e/ou comprovante de pagamento/transferência, cronograma físico-financeiro, notas fiscais/contratos e comprovantes de pagamentos em seus arquivos no formato "PDF", comprovando os pagamentos, incluindo, quando aplicável, documentação que comprove o vínculo da despesa/obrigação com o Empreendimento Lar Inglaterra, sendo acompanhados de uma planilha com os dados do empreendimento (matrícula e RGI), dados da nota fiscal (nome do

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

fornecedor e descritivo) e dados do comprovante (data de pagamento e valor pago). Também poderão ser encaminhados demonstrativos contábeis que demonstrem a correta Destinação dos Recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Emissão.

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

4.4.7. O Agente Fiduciário analisará o relatório e os Documentos de Destinação enviados pela Devedora e apurará o valor comprovado a cada ciclo e verificará se todas as despesas elencadas poderão ser utilizadas para fins de comprovação da destinação dos recursos. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação de destinação de recursos as despesas de natureza imobiliária incorridas direta e comprovadamente no âmbito do Empreendimento Lar Inglaterra, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, construção ou reforma de imóvel, não sendo considerados gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.

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

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

4.4.10. Procedimento de Verificação. Em relação aos recursos oriundos deste instrumento e que terão destinação com despesas de natureza futuras relacionadas às despesas a incorrer do Empreendimento Lar Inglaterra, a Devedora prestará contas ao Agente Fiduciário para fins de comprovação do atendimento a este item 4.4, na periodicidade prevista no referido item.

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

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

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

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

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

onde:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI da respectiva Série, ao final do Período de Capitalização (conforme definido abaixo), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = Fator de Juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de *spread* calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento. Apurado da seguinte forma:

$$FatorJuros = (FatorDI \times FatorSpread)$$

onde:

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

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

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

onde:

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

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

TDI $_k$ = Taxa DI, de ordem "k", expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, da seguinte forma:

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

onde:

DI $_k$ = corresponde à Taxa DI, de ordem k, divulgada pela B3 utilizada com 2 (duas) casas decimais; e

FatorSpread = Sobretaxa de juros fixos, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme fórmula abaixo:

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

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

onde:

Spread = CRI 1ª Série: 2,0000 (dois inteiros) / CRI 2ª Série: 2,0010 (dois inteiros e um milésimo)

DP = número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização da respectiva série, inclusive, para o caso do primeiro período de capitalização, ou a última data de pagamento da respectiva Série para os demais períodos, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro;

Observações para o cálculo da Remuneração dos CRI:

(i) o fator resultante da expressão (1+ **TDI** $_k$ **)** é considerado com 16 (dezesseis) 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 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

(iii) se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

(iv) o fator resultante da expressão (Fator DI x Fator Spread) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

(v) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3; e

(vi) para efeito de cálculo da DIk será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração dos CRI da respectiva Série no dia 15, será considerada a Taxa DI divulgada no dia 11, considerando que os dias decorridos entre os dias 11, 12, 13, 14 e 15 são todos Dias Úteis. Em resumo, será utilizada a mesma taxa DI das Notas Comerciais da respectiva Série.

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

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

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

5.2.3. Observado o disposto no item 5.2.4 abaixo, caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior a 30 (trinta) dias, ou caso seja extinta, ou haja a impossibilidade legal de aplicação da Taxa DI para cálculo da Remuneração, a Securitizadora deverá, no prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do final do prazo de 30 (trinta) dias acima mencionado ou do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar Assembleia Especial dos Titulares de CRI, na forma e nos prazos estipulados no artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações, no Termo de Emissão de Notas Comerciais e neste Termo de Securitização, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI, de comum acordo com a Devedora, do novo parâmetro de remuneração dos CRI, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis de Remuneração.

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

5.2.5. Caso não seja atingido o quórum de deliberação ou de instalação, em segunda convocação, ou caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de Remuneração nos termos previstos no Capítulo XII abaixo, a Securitizadora deverá resgatar a totalidade dos CRI, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data de encerramento da respectiva assembleia ou na data de vencimento, caso ocorra primeiro, ou em prazo superior que venha a ser definido em comum acordo em referida assembleia, pelo seu valor nominal unitário (ou sobre o saldo do valor nominal unitário dos CRI), conforme o caso, acrescido da Remuneração da respectiva Série devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis*, a partir da Data de Início da Rentabilidade da respectiva Série. Os CRI resgatados nos termos deste item serão cancelados. Para fins do resgate previsto neste item, a Devedora deverá resgatar

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

a totalidade das Notas Comerciais, com seu consequente cancelamento, sem incidência de multa ou prêmio, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de realização da Assembleia Especial, devendo a Securitizadora utilizar os valores decorrentes do pagamento das Notas Comerciais para o resgate total dos CRI, na forma deste Termo de Securitização.

5.2.6. Por se tratar de operação estruturada para a presente Emissão dos CRI, a decisão proferida na Assembleia Especial de Titulares de CRI referida no item 5.2.4 acima deverá ser observada pela Securitizadora, de forma que a manifestação da Securitizadora em relação ao novo parâmetro de Remuneração deliberado em assembleia deverá ser tomada pela Securitizadora única e exclusivamente conforme o decidido na referida assembleia convocada para deliberar sobre referido assunto.

5.3. Na hipótese de inadimplemento no pagamento de quaisquer obrigações oriundas dos CRI, em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, serão devidos aos Titulares de CRI da respectiva Série os Encargos Moratórios previstos no item 3.1 (xix), os quais serão repassados pela Securitizadora aos Titulares de CRI da respectiva Série conforme pagos pela Devedora, à Securitizadora. A Emissora apenas arcará com eventuais Encargos Moratórios com seu patrimônio próprio se: (i) tiver recebido as informações e os recursos necessários ao pagamento dos Titulares dos CRI da respectiva Série com pelo menos 2 (dois) Dias Úteis de antecedência; e (ii) o atraso no pagamento de valores devidos aos Titulares dos CRI da respectiva Série se der por sua culpa exclusiva, observado um prazo de cura de 2 (dois) Dias Úteis.

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

$$AMi = VNe \times Tai$$

onde:

AMi = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, na Primeira Data de Integralização dos CRI, ou imediatamente

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

após a data de amortização dos CRI anterior, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

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

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

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

CAPÍTULO VI – GARANTIAS

6.1. Os CRI não contarão com garantia da Securitizadora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização. Os Créditos Imobiliários contarão com as garantias dispostas no Termo de Emissão de Notas Comerciais nos termos do item 3.1 (xvii) acima.

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

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

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

Imóveis de Ribeirão Preto/SP, de forma a garantir as obrigações assumidas nas Notas Comerciais, conforme Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis;

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

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

(iv) Aval e Dívida Solidária: como garantia do fiel, integral e pontual pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas, os Avalistas prestam, neste ato, de forma irrevogável e irretratável, aval em favor da Securitizadora e, consequentemente, dos Titulares dos CRI e do Patrimônio Separado, obrigando-se como codevedores e principais pagadores, coobrigados e solidariamente responsáveis com a Devedora ("**Aval e Dívida Solidária**") pelo cumprimento das Obrigações Garantidas relativas às Notas Comerciais da respectiva Série, sendo certo que: **(a)** o Aval e Dívida Solidária prestado pelo Sr. Adilson Perdiza Villas Boas, pelo Sr. Márcio Perdiza Villas Boas e pela Perplan Urbanização, com relação às Notas Comerciais da 1ª Série e aos CRI 1ª Série, é

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

limitado, isoladamente, em qualquer hipótese, às Obrigações Garantidas das Notas Comerciais da 1ª Série, sendo certo que o valor principal emitido na 1ª Série corresponde a R$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais), sobre o qual incidem juros remuneratórios, encargos moratórios e demais obrigações pecuniárias previstas nos Documentos da Operação, todos igualmente cobertos pelo presente Aval nos limites das Obrigações Garantidas das Notas Comerciais da 1ª Série; e **(b)** o Aval prestado pela FVB Empreendimentos e pelo Sr. Fábio Villas Boas não possui qualquer limitação de valor, de modo a garantir ambas as séries das Notas Comerciais e, portanto, dos CRI.

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

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

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

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

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

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

segregação por Série e o limite do Aval e da Dívida Solidária, conforme aplicável e observado o disposto mais acima.

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

Os Avalistas garantem incondicionalmente que as Obrigações Garantidas serão pagas exatamente de acordo com os termos previstos no Termo de Emissão das Notas Comerciais, independentemente de qualquer lei, regulamento ou ordem atualmente em vigor ou que venha a vigorar no futuro em qualquer jurisdição que afete qualquer dos termos ou direitos dos credores em relação às mesmas, naquilo que lhes for aplicável.

O Aval e a Dívida Solidária continuarão em vigor até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, observado o regime de segregação, a limitação de responsabilidade prevista no Termo de Emissão das Notas Comerciais e, ainda, o limite do Aval e da Dívida Solidária.

Durante o prazo de vigência do Termo de Emissão das Notas Comerciais, os Avalistas obrigam-se a pagar todos os valores, desde que devidos nos termos do Termo de Emissão das Notas Comerciais, que forem exigidos pela Securitizadora, em até 2 (dois) Dias Úteis contado do não pagamento pela Devedora, informando a falta de pagamento na respectiva data de pagamento, referentes às Obrigações Garantidas, observado o regime de segregação, a limitação de responsabilidade prevista no Termo de Emissão e, ainda, a segregação por Série e o limite do Aval e da Dívida Solidária.

Os pagamentos deverão ser realizados mediante Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, o que inclui, mas sem limitação o pagamento instantâneo brasileiro (PIX), na Conta Centralizadora, em moeda corrente nacional, e não poderão ser objeto de compensação ou exceção pelos Avalistas e deverão ser feitos sem dedução de quaisquer retenções de tributos, taxas ou contribuições de qualquer natureza incidentes ou que venham a incidir sobre o pagamento de qualquer valor devido sob o Aval e Dívida Solidária, conforme previsto no Termo de Emissão das Notas Comerciais.

Caso qualquer Avalista deixe de pagar qualquer valor sob o Aval e Dívida Solidária, observado o regime de segregação, a limitação de responsabilidade prevista no Termo

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

de Emissão e, ainda, a segregação por Série e o limite do Aval e da Dívida Solidária, o Avalista ficará imediatamente constituído em mora, independentemente de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou arbitral e deverá pagar desde a data do inadimplemento até a data do seu efetivo pagamento, sobre o referido valor não pago, os mesmos Encargos Moratórios, incluindo, mas não limitado a, as multas, juros de mora e atualizações, devidos nos termos do Termo de Emissão das Notas Comerciais.

As Garantias poderão ser excutidas e exigidas pela Securitizadora, agindo conforme o disposto no Termo de Emissão das Notas Comerciais, no limite das Obrigações Garantidas e quantas vezes forem necessárias até o cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, judicial, extrajudicialmente e/ou no âmbito arbitral.

Nenhuma objeção ou oposição da Devedora será admitida ou invocada pelo Avalista com o fim de escusar-se do cumprimento de suas obrigações, no limite das Obrigações Garantidas, perante a Securitizadora no âmbito do Termo de Emissão das Notas Comerciais, observado o regime de segregação por Série e a limitação de responsabilidade prevista no Termo de Emissão das Notas Comerciais.

O Aval e a Dívida Solidária são outorgados em caráter irrevogável e irretratável. Fica desde já certo e ajustado que a inobservância, pela Securitizadora, dos prazos para execução do Aval e da Dívida Solidária não ensejarão, sob hipótese nenhuma, perda de qualquer direito ou faculdade aqui prevista.

Os Avalistas declaram-se cientes do caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Securitizadora, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma destas Garantias, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, sem ordem de prioridade, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a exclusiva conveniência da Securitizadora, observado, em qualquer hipótese, o quanto disposto no Termo de Emissão das Notas Comerciais e o disposto neste instrumento, especialmente no que tange à segregação por Série e o limite do Aval e da Dívida Solidária.

A Devedora e os Avalistas nomeiam-se reciprocamente como mandatários com poderes especiais para cada um receber toda e qualquer comunicação, notificação, intimação ou citação, judicial, extrajudicial ou arbitral, relativa ao lastro ou às respectivas garantias em nome dos demais, incluindo, sem limitação, quaisquer citações ou intimações judiciais, naquilo que lhes for aplicável.

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

A Devedora e o Avalistas desde já aceitam o mandato de forma irrevogável, nos termos do artigo 659 do Código Civil, e se obrigam a receber prontamente qualquer forma de comunicação mencionada acima, nos termos do artigo 247 do Código Civil, a qual será considerada válida e eficaz em relação à Devedora e aos Avalistas quando realizadas na forma estipulada neste instrumento, naquilo que lhes for aplicável.

A cláusula-mandato é irrevogável como condição deste negócio bilateral, nos termos do artigo 684 do Código Civil, e será válida pelo tempo em que perdurarem as obrigações da Devedora e/ou dos Avalistas perante a Securitizadora, observado o regime de segregação, a limitação de responsabilidade prevista no Termo de Emissão e, ainda, a segregação por Série e o limite do Aval e da Dívida Solidária.

Os Avalistas se obrigam a manter o mandato acima, bem como eventual procuração apartada eventualmente celebrada, válidos e vigentes até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, bem como a renová-los em até 30 (trinta) dias de antecedência da respectiva data de vencimento, conforme o caso e conforme aplicável.

O presente Aval extinguir-se-á automaticamente após o total e eficaz cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, sendo certo que, caso quaisquer das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora, no âmbito dos Documentos da Operação, seja quitada pelos Avalistas, na condição de coobrigados, solidariamente com a Devedora, estes poderão, somente após a quitação integral das Obrigações Garantidas, ajuizar ação de regresso contra a Devedora, nos termos do parágrafo 1º do artigo 899 do Código Civil.

6.1.2. A Emissão conta, ainda, com a instituição do Regime Fiduciário e consequente constituição do Patrimônio Separado.

6.2. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias ora constituídas e que venham a ser eventualmente constituídas em relação aos Créditos Imobiliários, podendo a Securitizadora (conforme o caso), conforme orientação dos Titulares de CRI, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, sem ordem de prioridade, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a conveniência da Securitizadora, ficando ainda estabelecido que deverão ser observados os procedimentos previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais e nos Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis para a excussão das garantias. A excussão de uma das garantias não ensejará, em hipótese nenhuma, perda da opção de se excutir as demais. A alocação de quaisquer

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

recursos decorrentes da excussão observará o disposto neste Termo de Securitização, inclusive o caráter *pari passu* entre as Séries dos CRI, observada a segregação por Série prevista neste Termo de Securitização em relação ao Aval.

CAPÍTULO VII – RESGATE ANTECIPADO TOTAL E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS CRI

7.1. A Securitizadora deverá, obrigatoriamente e de forma irrevogável e irretratável, realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI de ambas as Séries, simultaneamente, caso a Devedora realize o resgate antecipado facultativo total das Notas Comerciais de ambas as Séries, nos termos previstos no item 6.1 do Termo de Emissão de Notas Comerciais ("**Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais** e "**Resgate Antecipado dos CRI**", respectivamente), sendo vedado o resgate antecipado facultativo de apenas uma das Séries das Notas Comerciais, sem que a outra Série seja igualmente resgatada de forma simultânea.

7.1.1. O valor a ser oferecido aos Titulares dos CRI em decorrência do Resgate Antecipado dos CRI, o qual refletirá o valor pago à Securitizadora a título de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, será equivalente ao: (i) Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva Série (ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva Série, conforme o caso) a serem resgatados, acrescido; (ii) da Remuneração dos CRI da respectiva Série, e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado dos CRI da respectiva Série, calculado *pro rata temporis*, desde a Data de Emissão da respectiva Série ou da última Data de Pagamento de Remuneração dos CRI da respectiva Série, conforme aplicável, até a data de resgate, incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva Série (ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva Série); bem como (iii) demais valores eventualmente devidos nos termos deste Termo de Securitização.

7.1.2. O Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais somente poderá ser realizado após decorrido o período de *lock-up* de 12 (doze) meses contados da Data de Emissão ("**Período de Lock-up**"), sendo vedada a realização de Resgate Antecipado dos CRI durante o Período de Lock-up, mediante aviso prévio de 90 (noventa) dias a ser enviado pela Devedora à Securitizadora e ao Agente Fiduciário. Sem prejuízo do disposto na cláusula 7.1.2.1, não será devido qualquer prêmio, multa ou encargo adicional em razão do Resgate Antecipado dos CRI, permanecendo devidos, na data do efetivo Resgate Antecipado dos CRI, exclusivamente o disposto na cláusula 7.1.1.

7.1.2.1. Caso o resgate antecipado acima mencionado seja realizado sem o cumprimento do aviso prévio de 90 (noventa) dias, será devida pela Devedora multa não compensatória

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

equivalente a 2% (dois por cento) sobre o valor do Resgate Antecipado dos CRI, a ser paga na mesma data do pagamento do Resgate Antecipado dos CRI.

7.1.3. A Securitizadora deverá: (i) confirmar o valor devido pela Devedora com antecedência mínima de 4 (quatro) Dias Úteis em que se efetivará o pagamento e deverá corresponder ao valor resultante do cálculo a ser obtido conforme a metodologia de cálculo prevista no item 7.1.1 acima; e (ii) com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data efetiva do resgate previsto neste item, comunicar à B3 por meio de envio de correspondência nesse sentido.

7.1.4. Mediante a comunicação da B3, nos termos do item 7.1.3 acima, estará formalizado o resgate antecipado dos CRI da respectiva Série.

7.1.5. Os pagamentos a título do exercício da Resgate Antecipado dos CRI serão realizados com os recursos recebidos pela Securitizadora em razão do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, e em até 1 (um) Dia Útil contado do recebimento de tais recursos pela Securitizadora e alcançarão, proporcionalmente, todos os respectivos CRI da respectiva Série, por meio do procedimento adotado pela B3, para os ativos custodiados eletronicamente na B3.

7.1.6. A data de realização dos pagamentos referidos no item 7.1.5 acima deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

7.2. Caso a Devedora realize a amortização extraordinária das Notas Comerciais, nos termos previstos no item 6.2 do Termo de Emissão de Notas Comerciais ("**Amortização Extraordinária das Notas Comerciais**"), a Securitizadora deverá realizar a amortização extraordinária de até 98% (noventa e oito por cento) dos CRI de ambas as Séries, de forma simultânea, observada a Proporção da Série, sendo vedada a realização de Amortização Extraordinária exclusivamente em relação a uma das Séries ("**Amortização Extraordinária dos CRI**").

7.2.1. O valor a ser oferecido aos Titulares dos CRI em decorrência da Amortização Extraordinária dos CRI, o qual refletirá o valor pago à Securitizadora a título de Amortização Extraordinária das Notas Comerciais, será equivalente ao: (i) Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva Série (ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva Série, conforme o caso) a serem amortizados, acrescido (ii) da Remuneração dos CRI da respectiva Série, e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária dos CRI da respectiva Série, calculado *pro rata temporis*, desde a Data de Emissão da respectiva Série ou da última Data de Pagamento de Remuneração dos CRI da respectiva Série, conforme

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

aplicável, até a data de amortização, incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva Série (ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva Série); bem como (iii) demais valores eventualmente devidos nos termos deste Termo de Securitização.

7.2.2. A Amortização Extraordinária dos CRI da respectiva Série somente poderá ser realizada após decorrido o Período de Lock-up, mediante aviso prévio de 90 (noventa) dias a ser enviado pela Devedora à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, e desde que aprovada pelos Titulares de CRI, nos termos do Capítulo XII deste Termo de Securitização, sendo vedada a realização de Amortização Extraordinária dos CRI durante o Período de Lock-up. Sem prejuízo do disposto na cláusula 7.2.2.1, não será devido qualquer prêmio, multa ou encargo adicional em razão da Amortização Extraordinária dos CRI, permanecendo devidos, na data da efetiva Amortização Extraordinária dos CRI o disposto na cláusula 7.2.1.

7.2.2.1. Caso a amortização extraordinária acima mencionada seja realizada sem o cumprimento do aviso prévio de 90 (noventa) dias, será devida pela Devedora multa não compensatória equivalente a 2% (dois por cento) sobre o valor da Amortização Extraordinária dos CRI, a ser paga na mesma data do pagamento da Amortização Extraordinária dos CRI.

7.2.3. O valor remanescente da Remuneração devida para os CRI da respectiva Série não amortizados continuará a ser capitalizado e deverá ser pago na Data de Vencimento.

7.2.4. A Securitizadora deverá: (i) confirmar o valor devido pela Devedora com antecedência mínima de 4 (quatro) Dias Úteis em que se efetivará o pagamento e deverá corresponder ao valor resultante do cálculo a ser obtido conforme a metodologia de cálculo prevista no item 7.2.1 acima; e (ii) com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data efetiva do resgate previsto neste item, comunicar à B3 por meio de envio de correspondência nesse sentido.

7.2.5. Mediante a comunicação da B3, nos termos do item 7.2.4 acima, estará formalizada a amortização extraordinária dos CRI.

7.2.6. Os pagamentos a título do exercício da Amortização Extraordinária dos CRI da respectiva Série serão realizados com os recursos recebidos pela Securitizadora em razão da Amortização Extraordinária das Notas Comerciais da respectiva Série e, em até 1 (um) Dia Útil contado do recebimento de tais recursos pela Securitizadora e alcançarão, proporcionalmente, todos os respectivos CRI da respectiva Série, por meio do procedimento adotado pela B3, para os ativos custodiados eletronicamente na B3.

7.2.7. A data de realização dos pagamentos referidos no item 7.2.6 acima deverá,

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

7.2.8. Os CRI da respectiva Série amortizados pela Securitizadora, conforme previsto neste item 7.2, serão obrigatoriamente cancelados na proporção do valor amortizado da respectiva Série.

7.2.9. A realização da Amortização Extraordinária dos CRI deverá abranger, proporcionalmente, todos os CRI, observada a Proporção da Série.

CAPÍTULO VIII – VENCIMENTO ANTECIPADO DAS NOTAS COMERCIAIS E RESGATE ANTECIPADO COMPULSÓRIO DOS CRI

8.1. Resgate Antecipado Compulsório dos CRI: A Securitizadora deverá realizar compulsoriamente o resgate antecipado da integralidade dos CRI nas seguintes hipóteses ("**Resgate Antecipado Compulsório dos CRI**"):

(i) vencimento antecipado das obrigações oriundas das Notas Comerciais, em razão da ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático;

(ii) declaração de vencimento antecipado das obrigações oriundas das Notas Comerciais, pelos Titulares de CRI, reunidos em sede de Assembleia Especial prevista no item 8.3.1 abaixo, convocada para fins de deliberação sobre Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático; ou

(iii) caso a Assembleia Especial convocada para fins de deliberação sobre Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático, conforme previsto no item 8.3.1 abaixo, não tenha quórum para deliberação e/ou não se instale em segunda convocação.

8.1.1. O Resgate Antecipado Compulsório dos CRI sujeitará a Devedora ao pagamento, à Securitizadora, do saldo devedor da totalidade dos Créditos Imobiliários em até 02 (dois) Dias Úteis contados do envio, pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário conforme o caso à Devedora de comunicação neste sentido.

8.1.2. O pagamento a ser realizado pela Devedora, nos termos das Notas Comerciais e do item 8.1.1 acima, deverá compreender: (i) o saldo do valor nominal das Notas Comerciais ; (ii) a remuneração das Notas Comerciais ; e (iii) os Encargos Moratórios, se aplicável, e quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos das Notas Comerciais.

8.1.3. Para dirimir quaisquer eventuais dúvidas: (i) a apuração do valor devido aos Titulares de CRI será realizada considerando os valores devidos do saldo do Valor Nominal Unitário dos

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

CRI de ambas as Séries e da Remuneração, calculados *pro rata temporis*, acrescido ainda dos Encargos Moratórios, bem como quaisquer custos e despesas incorridas e não pagas, e quaisquer multas e penalidades devidas até a data do pagamento (exclusive); e (ii) o Resgate Antecipado Compulsório dos CRI, deverá ser feito da totalidade dos CRI, portanto, de ambas as Séries emitidas.

8.1.4. Ocorrendo o Resgate Antecipado Compulsório dos CRI sem o pagamento dos valores devidos em decorrência deste Termo de Securitização e dos CRI, a Securitizadora, o Agente Fiduciário, caso esteja administrando o Patrimônio Separado, e/ou qualquer terceiro que venha a sucedê-los como administrador do patrimônio separado vinculado à Emissão, ou os Titulares de CRI, na sua ausência, poderá promover, de forma simultânea ou não: (i) as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra a Devedora e/ou as SPEs Garantidoras e/ou os Avalistas e/ou qualquer outra medida que entender cabível, para fins de recebimento dos valores necessários para cumprimento com as obrigações devidas no âmbito das Notas Comerciais e da Emissão; e (ii) a excussão das Garantias. A alocação de quaisquer recursos decorrentes de medidas judiciais e/ou excussão das Garantias observará o disposto neste Termo de Securitização, observada as condições do Aval prevista neste Termo de Securitização.

8.2. Eventos de Vencimento Antecipado Automático: A Securitizadora deverá efetuar o resgate antecipado da totalidade dos CRI , de forma unilateral, independentemente de aviso ou notificação, judicial, extrajudicial ou arbitral, ou consulta aos Titulares de CRI, na ocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático, conforme previstos no item 7.1.1 do Termo de Emissão das Notas Comerciais e abaixo reproduzidos, respeitados os eventuais prazos de cura ("**Eventos de Vencimento Antecipado Automático**"):

(i) com relação à Devedora, pedido de falência, apresentação de requerimento de recuperação judicial ou propositura de plano de recuperação extrajudicial, dissolução, liquidação ou procedimento equivalente, formulado pela Devedora, ou pedido de falência da Devedora formulado por terceiros, salvo se este for efetuado por erro ou má-fé, desde que validamente comprovado o erro ou má-fé dentro do prazo legal de contestação do referido requerimento e seja obtido efeitos suspensivos;

(ii) em relação ao(s) Avalista(s) e às SPEs Garantidoras, pedido de evento análogo à falência, apresentação de requerimento de recuperação judicial ou propositura de plano de recuperação extrajudicial, dissolução, liquidação ou procedimento equivalente, formulados pelo(s) Avalista(s) e/ou pelas SPEs Garantidoras, conforme o caso, ou pedido de falência do(s) Avalista(s) e/ou das SPEs Garantidoras formulado por

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

terceiro, salvo se este for efetuado por erro ou má-fé, desde que validamente comprovado o erro ou má-fé dentro do prazo legal de contestação do referido requerimento;

(iii) o descumprimento pela Devedora, pelo(s) Avalista(s) e/ou pelas SPEs Garantidoras de qualquer obrigação pecuniária, principal ou acessória, prevista no Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou nos demais Documentos Comprobatórios de que sejam partes, que não seja sanado em até 02 (dois) Dias Úteis contado da data estipulada para pagamento;

(iv) transferência, cessão de qualquer forma ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras ou pelo(s) Avalista(s), dos direitos e obrigações assumidos nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou nos demais Documentos Comprobatórios de que sejam parte, sem a prévia autorização dos Titulares de CRI da respectiva Série reunidos em Assembleia Especial;

(v) se a Alienação Fiduciária de Imóveis, o Termo de Emissão de Notas Comerciais ou qualquer dos Documento da Operação for objeto de questionamento judicial ou arbitral pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras, pelo(s) Avalista(s) ou qualquer parte a eles relacionada;

(vi) anulação, invalidade, nulidade ou inexequibilidade de qualquer um dos Documento da Operação, ou de qualquer cláusula que cause impacto negativo aos CRI, que não seja revertida pelas Partes no prazo de 10 (dez) Dias Úteis;

(vii) com relação às garantias, cessão, venda, alienação ou qualquer outra forma de transferência disposição, ou constituição de hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de primeira oferta ou de primeira recusa, direitos de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora judicial, extrajudicial ou arbitral, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha efeito prático similar a qualquer das expressões acima, exceto pelas Garantias;

(viii) alteração ou modificação do objeto social da Devedora, das SPEs Garantidoras, da Perplan Urbanização e/ou da FVB Empreendimentos, conforme o caso, de modo a alterar significativamente o seu ramo de atividade;

(ix) a falta de manutenção, validade, eficácia ou vigência, por qualquer motivo, de qualquer procuração, cláusula-mandato e/ou instrumento de mandato outorgado no

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

âmbito dos Documentos da Operação pelos Avalistas e/ou pela Devedora, conforme aplicável, inclusive aquele(s) conferido(s) para: (a) recebimento de comunicações, notificações, intimações e citações; e/ou (b) prática de atos necessários à preservação, constituição, manutenção e/ou excussão das Garantias, bem como a não renovação e/ou não reapresentação à Securitizadora, ou a quem esta indicar, de referido(s) instrumento(s) em até 30 (trinta) dias antes do respectivo término de vigência, ou, caso se verifique a perda de vigência por qualquer motivo, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da ciência do Avalista e/ou da Devedora, conforme o caso, observado que tais instrumentos deverão permanecer válidos e eficazes até a liquidação integral das Obrigações Garantidas; ou

(x) caso os Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis não tenham seus registros efetivados perante os competentes cartórios de registro de imóveis em até 45 (quarenta e cinco) dias corridos contados da Data de Emissão, sendo certo que tal prazo poderá ser prorrogado por mais 45 (quarenta e cinco) dias mediante comprovação de exigências formuladas pelo respectivo cartório de registro de imóveis, desde que o protocolo tenha ocorrido tempestivamente.

8.2.1. Não obstante o caráter automático do evento previsto no item 8.2., inciso (xi), acima, os Titulares de CRI poderão, por deliberação em Assembleia Especial convocada para este fim, com quórum qualificado de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, renunciar previamente ao direito de declarar o vencimento antecipado em referida hipótese específica, condicionado à comprovação, pela Devedora, de que o atraso no registro decorreu exclusivamente de demora ou exigências do competente Cartório de Registro de Imóveis e que o protocolo tenha ocorrido tempestivamente.

8.3. Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático: Tão logo tome ciência da ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático, conforme previstos no item 7.1.2 do Termo de Emissão das Notas Comerciais e abaixo reproduzidos, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário convocará Assembleia Especial com vistas a deliberar sobre o vencimento antecipado das obrigações assumidas pela Devedora no âmbito das Notas Comerciais de ambas as Séries, observando-se os quóruns previstos no Capítulo XII deste Termo de Securitização ("**Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático**"):

(i) caso a Devedora não cumpra com a Destinação dos Recursos prevista neste Termo de Securitização e no Termo de Emissão de Notas Comerciais;

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

(ii) redução de capital em uma única operação ou em um conjunto de operações, até a data de vencimento final dos CRI, da Devedora, das SPEs Garantidoras, da Perplan Urbanização e/ou da FVB Empreendimentos, levando-se em consideração o capital social nesta data, sem a prévia autorização dos Titulares de CRI reunidos em assembleia, sendo permitida a redução de capital decorrente de prejuízo acumulado;

(iii) não cumprimento pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras ou pelo(s) Avalista(s) de qualquer obrigação não pecuniária, prevista no Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou nos demais Documentos Comprobatórios, desde que não sanada no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados de respectiva comunicação nesse sentido recebida pela Securitizadora;

(iv) existência em face da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou do(s) Avalista(s) de qualquer decisão judicial, arbitral e/ou extrajudicial de exigibilidade imediata, cujos efeitos não tenham sido suspensos em até 15 (quinze) dias corridos da respectiva decisão, que tenha determinado a invalidade, nulidade ou inexequibilidade total e/ou parcial do Termo de Emissão de Notas Comerciais ou de qualquer Documento da Operação, ou de qualquer uma de suas disposições, que impacte nas obrigações pactuadas no Termo de Emissão de Notas Comerciais ou qualquer Documento da Operação;

(v) vencimento antecipado de dívidas e/ou obrigações financeiras, envolvendo valor, individual ou em conjunto, igual ou superior ao Valor de Corte (conforme abaixo definido), da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou do(s) Avalista(s);

(vi) caso os Créditos Imobiliários sejam reclamados por terceiros conforme decisão judicial ou arbitral, ainda que em caráter liminar, que não seja suspensa ou revertida de forma definitiva no prazo previsto na legislação aplicável;

(vii) protesto legítimo de títulos contra a Devedora, as SPEs Garantidoras e/ou contra o(s) Avalista(s) cujo valor individual ou agregado devido e não pago ultrapasse a importância correspondente a R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA a partir da Data de Emissão ("**Valor de Corte**"), salvo se, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do protesto, tal protesto: (i) tenha sido cancelado, (ii) sustado, ou (iii) teve sua exigibilidade suspensa por decisão judicial ou arbitral irrecorrível; ou (iv) seja objeto de discussão e caso a Devedora ou Controlada apresente garantias em juízo em montante equivalente ao débito do credor e desde que aceitas pelo juiz;

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

(viii) inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou do(s) Avalista(s) com instituições financeiras ou que tenham sido originadas no mercado financeiro ou de capitais, que não tenham sido sanados dentro do prazo de cura previsto em tais instrumentos, envolvendo valor, individual ou em conjunto, igual ou superior ao Valor de Corte;

(ix) inadimplemento de quaisquer obrigações pecuniárias da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou do(s) Avalista(s) com fornecedores ou prestadores de serviços envolvendo valor, individual ou em conjunto, igual ou superior ao Valor de Corte, que não tenham sidos sanados no prazo de cura de 5 (cinco) dias úteis contados do inadimplemento;

(x) não cumprimento pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e/ou pelo(s) Avalista(s) de decisão judicial (transitada em julgado ou cujos efeitos não tenham sido suspensos no prazo legal aplicável a respectiva decisão e/ou sentença desfavorável irrecorrível), administrativa ou arbitral irrecorrível, que, individualmente ou em conjunto, resulte em obrigação de pagamento pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e/ou pelo(s) Avalista(s) de valor unitário ou agregado igual ou superior ao Valor de Corte;

(xi) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e/ou pelo(s) Avalista(s) no Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou nos demais Documentos Comprobatórios dos quais são parte é inconsistente à época em que foram prestadas, exceto se for sanada em até 10 (dez) Dias Úteis contados da ocorrência do evento que ocasionou a inconsistência ou incompletude da declaração;

(xii) inobservância pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras, pelo(s) Avalista(s) e/ou qualquer de suas respectivas controladas, seus funcionários, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais, e procuradores agindo em seu nome, conforme aplicável, das normas que lhe são aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Legislação Anticorrupção;

(xiii) sentença judicial transitada em julgado ou decisão arbitral irrecorrível, referente à inobservância da Legislação Socioambiental pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras, pelo(s) Avalista(s) e/ou por qualquer de suas respectivas controladas, seus funcionários, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais e procuradores agindo em seu nome, conforme aplicável, em especial, mas não se limitando à saúde e

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

segurança ocupacional e ao crime contra o meio ambiente, violação à legislação que trata do combate ao trabalho infantil, ao trabalho análogo ao escravo, ao proveito criminoso da prostituição ou danos ao meio ambiente pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e/ou pelo(s) Avalista(s), bem como se incentivarem, de qualquer forma, a prostituição ou utilizar em suas atividades mão-de-obra infantil (salvo na condição de aprendiz em conformidade com as leis aplicáveis) e/ou em condição análoga a de escravo;

(xiv) caso seja proferida decisão, em qualquer instância, condenando a Devedora, as SPEs Garantidoras ou o(s) Avalista(s), seus funcionários, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais e procuradores agindo em seu nome, ou qualquer de suas respectivas controladas, conforme aplicável, pelos crimes: (a) contra a economia popular, a fé pública e o patrimônio público; (b) contra o patrimônio privado, o sistema financeiro, o mercado de capitais e os previstos na lei que regula a falência; (c) contra a saúde pública; (d) eleitorais; (e) de lavagem ou ocultação de bens, direitos e valores; (f) de tráfico de entorpecentes e drogas afins, racismo, tortura, terrorismo e hediondos; e/ou (g) praticados por organização criminosa, quadrilha ou bando;

(xv) realização, pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras, pela Perplan Urbanização e/ou pela FVB Empreendimentos, de qualquer operação de cisão, fusão, incorporação, transformação, reorganização societária ou operação assemelhada que **(a)** resulte em alteração do controle direto ou indireto da Devedora, da(s) SPEs Garantidoras, da Perplan Urbanização e/ou da FVB Empreendimentos, conforme o caso; ou **(b)** cause, ou possa razoavelmente causar, um Efeito Adverso Relevante para a Operação de Securitização, incluindo, sem limitação, (i) prejuízo à capacidade de cumprimento das Obrigações Garantidas, (ii) redução material da cobertura, qualidade e/ou exequibilidade das Garantias, ou (iii) qualquer restrição relevante aos direitos do Patrimônio Separado, sem a prévia autorização dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial;

(xvi) ocorrência, em relação a qualquer dos Avalistas Pessoas Físicas, de qualquer dos seguintes eventos: **(a)** decretação de interdição judicial, nos termos dos artigos 747 e seguintes do Código de Processo Civil, ou reconhecimento de incapacidade civil superveniente por qualquer meio, que comprometa a validade ou eficácia do Aval e Dívida Solidária prestado; **(b)** requerimento ou decretação de insolvência civil, nos termos dos artigos 955 e seguintes do Código Civil; ou **(c)** realização de qualquer ato de reorganização patrimonial, incluindo, sem limitação, alteração do regime de bens do

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

casamento, dissolução da sociedade conjugal ou da união estável, doação de bens a descendentes ou terceiros, constituição de fundos patrimoniais ou *trusts*, ou qualquer outro ato que, a critério razoável da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário, resulte ou possa resultar em redução material da base patrimonial do respectivo Avalista Pessoa Física capaz de comprometer a suficiência ou exequibilidade do Aval e Dívida Solidária por ele prestado, observado, em qualquer caso, o limite e a segregação por Série previstos neste Termo de Securitização;

(xvii) não obtenção, não renovação, cassação, perda ou suspensão de quaisquer licenças, autorizações e/ou alvarás necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras ou pelo(s) Avalista(s), conforme aplicável, que afetem de forma material as atividades da Devedora, das SPEs Garantidoras ou do(s) Avalista(s) por prazo superior a 30 (trinta) dias corridos contados a partir da data em que as atividades forem suspensas ou interrompidas, exceto caso a Devedora, as SPEs Garantidoras ou o(s) Avalista(s), conforme o caso, comprovem que a não obtenção, não renovação, cassação, perda ou suspensão decorre de atrasos ou exigências formuladas pelo órgão público competente pela concessão das respectivas licenças, autorizações e/ou alvarás;

(xviii) fusão, incorporação, alteração ou transferência do controle direto ou indireto da Devedora, das SPEs Garantidoras ou de qualquer das Avalistas FVB Empreendimentos ou Perplan Urbanização, para terceiros, sem que haja prévia autorização pelos Titulares de CRI;

(xix) se a Devedora, as SPEs Garantidoras ou o(s) Avalista(s) incorrerem em qualquer uma das causas previstas nos artigos 333 e 1425 do Código Civil, conforme aplicável, observados os prazos de cura previstos nos respectivos Documentos Comprobatórios;

(xx) paralisação parcial ou total das atividades da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou do(s) Avalista(s), conforme aplicável, desde que tal paralisação não seja: (i) realizada para fins de manutenção de equipamentos e no curso ordinário de seus negócios; (ii) férias coletivas; (iii) sanada em até 20 (vinte) Dias Úteis; ou (iv) decorrente de pandemia declarada pela OMS, desde tais impactos sejam devidamente comprovados pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e/ou o(s) Avalista(s), conforme o caso e conforme aplicável;

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

(xxi) desapropriação, confisco de bens ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental brasileira e que causem um Efeito Adverso Relevante na Devedora, nas SPEs Garantidoras e/ou no(s) Avalista(s), conforme aplicável;

(xxii) cessão, venda, alienação e/ou qualquer outra forma de transferência, direta ou indireta, pela Devedora, de ativos e/ou direitos, em uma ou mais operações relacionadas, em valor individual ou agregado igual ou superior a R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), que **(a)** resulte em alteração do controle direto ou indireto da Devedora; ou **(b)** seja realizada com Parte Relacionada e/ou em condições não comutativas, inclusive por preço inferior ao valor de mercado; ou **(c)** cause, ou possa razoavelmente causar, Efeito Adverso Relevante para a Operação de Securitização, incluindo, sem limitação, prejuízo à capacidade de cumprimento das Obrigações Garantidas e/ou redução material da cobertura, validade, exequibilidade ou suficiência das Garantias e do Patrimônio Separado, sem a prévia autorização dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial ou conforme previsto neste Termo de Securitização, exceto, e independentemente de aprovação, as operações realizadas no curso ordinário dos negócios da Devedora e/ou de suas Controladas, incluindo, sem limitação, (i) vendas, promessas de venda, cessões e demais atos de comercialização de unidades imobiliárias e recebíveis a elas relacionados, no âmbito dos empreendimentos, (ii) alienação de ativos pelas sociedades exploradoras de empreendimentos imobiliários controladas pela Devedora no curso normal dos seus negócios, e/ou (iii) reorganizações intragrupo que não impliquem alteração de controle e que não causem Efeito Adverso Relevante, desde que não haja prejuízo às Garantias e aos direitos do Patrimônio Separado;

(xxiii) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e/ou pelo(s) Avalista(s) no Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou nos demais Documentos Comprobatórios é falsa ou revelem-se enganosas na data em que forem prestadas;

(xxiv) ocorrência de um Efeito Adverso Relevante:

(xxv) caso a Devedora deixe de enviar os seguintes documentos ao Agente de Garantias e ao Agente Fiduciário:

(a) Até o dia 31 de maio de cada ano, IRPF e comprovante de entrega da declaração de envio do IRPF atualizados dos Avalistas Pessoas Físicas;

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

(b) Até o dia 30 de agosto de cada ano, demonstrações financeiras intermediárias auditadas da Devedora, relativa ao 1º (primeiro) semestre do ano corrente, e declaração de endividamento mais atualizada;

(c) Até o dia 30 de agosto de cada ano, balanço patrimonial e demonstração de resultados intermediários da FVB Empreendimentos, da Perplan Urbanização e das SPEs Garantidoras, relativa ao 1º (primeiro) semestre do ano corrente, e declaração de endividamento mais atualizada;

(d) Até 30 de março de cada ano: (i) demonstração financeira anual auditada da Devedora, acompanhada do respectivo relatório de auditoria independente; (ii) balanço patrimonial e demonstração de resultados anuais da Perplan Urbanização, assinados pelo contador responsável; e (iii) declaração de endividamento mais atualizada de cada uma, conforme aplicável; e

(e) Até 30 de julho de cada ano, demonstração financeira anual auditada da FVB Empreendimentos, acompanhada do respectivo relatório de auditoria independente, e declaração de endividamento mais atualizada;

(xxvi) caso a Devedora, as SPEs Garantidoras e/ou o(s) Avalista(s) deixem de enviar, em até 45 (quarenta e cinco) dias do encerramento de cada trimestre ou em até 5 (cinco) Dias Úteis contados após a data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, balanço patrimonial e demonstração dos resultados relativas ao último trimestre encerrado, conforme aplicável;

(xxvii) caso a Devedora deixe de enviar (a) até o dia 1º de junho de cada ano, balanço patrimonial e demonstração de resultados da Perplan Urbanização, relativos ao respectivo exercício social encerrado, assinados pelo contador responsável; e (b) até o dia 30 de julho de cada ano, cópia das demonstrações financeiras anuais auditadas da FVB Empreendimentos e das SPEs Garantidoras, devidamente acompanhadas do respectivo relatório de auditoria independente, relativas ao respectivo exercício social encerrado, sendo que, no caso das SPEs Garantidoras, serão aceitas as demonstrações consolidadas do Grupo Econômico;

(xxviii) caso se verifique a existência de dívidas vencidas e não pagas, em nome da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou de qualquer Avalista, no banco de dados de restrições financeiras do REFIN, em valor individual ou agregado superior a R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais);

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

(xxix) caso se verifique a existência de dívidas vencidas e não pagas ou restrição cadastral no Relatório SCR da Devedora, de qualquer das SPEs Garantidoras e/ou de qualquer do(s) Avalista(s), conforme aplicável, em valor individual ou agregado superior a R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) ou seu equivalente em outras moedas, observado que: (a) este evento somente será caracterizado se (i) a restrição/pontuação negativa decorrer de inadimplemento efetivo, exigível e não contestado de boa-fé, e (ii) permanecer por prazo superior a 5 (cinco) Dias Úteis após notificação; e (b) não será caracterizado Evento de Vencimento Antecipado se a Devedora, a(s) SPE(s) Garantidora(s) e/ou o(s) Avalista(s), conforme o caso, comprovarem, de forma razoável, que (i) houve indisponibilidade, erro sistêmico ou falha de integração/atualização do SCR, ou (ii) a restrição decorre de inconsistência cadastral/operacional imputável a terceiro e alheia à vontade da Devedora, da(s) SPE(s) Garantidora(s) e/ou do(s) Avalista(s), desde que a Devedora evidencie as tentativas de obtenção/regularização e mantenha a Securitizadora e o Agente Fiduciário informados até a normalização;

(xxx) caso quaisquer dos questionários de *bring down due diligence* realizados nos termos do item 4.2.1.1 indique o não cumprimento de quaisquer das Condições Precedentes para as Demais Integralizações;

(xxxi) não cumprimento dos Covenants, conforme previstos no presente Termo de Securitização;

(xxxii) não recomposição do Fundo de Reserva e/ou do Fundo de Despesas, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação da Securitizadora nesse sentido, observado o disposto neste Termo de Securitização;

(xxxiii) em até 30 (trinta) Dias Úteis após a Primeira Data de Integralização dos CRI, renováveis por igual período mediante justificativa fundamentada apresentada pela Devedora, a FVB Empreendimentos deverá obter o endosso da apólice de seguro vigente referente às unidades autônomas designadas como “salas” do condomínio denominado “Civitas Mall”, objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis, em favor da Securitizadora, na qualidade de credora fiduciária, bem como apresentar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário a comprovação do referido endosso. Na hipótese de o endosso comprovadamente não se mostrar possível, a FVB Empreendimentos se obriga a depositar na Conta Centralizadora eventuais indenizações recebidas decorrentes do referido seguro, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu recebimento, sob pena de configuração de Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático, nos termos do item 8.3 deste Termo de Securitização;

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

(xxxiv) caso seja constatada deterioração, depreciação ou insuficiência das garantias reais constituídas nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, e o reforço ou substituição das referidas garantias não seja implementado no prazo e na forma estabelecido nos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis para tanto;

(xxxv) a não apresentação e posterior aprovação, pela BRIO à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, até 31 de dezembro de 2026, de documentos comprobatórios da quitação de dívidas financeiras de natureza corporativa da Devedora realizados entre 01 de janeiro de 2026 até 31 de dezembro 2026, de principal estimado em R$ 13.000.000,00 (treze milhões de reais), desconsiderados multas, prêmios e outros custos de pré-pagamento; ou

(xxxvi) não manutenção pela Devedora do índice financeiro indicado a seguir, a ser verificado anualmente pela Securitizadora, com base nas informações disponibilizadas pela Devedora à Securitizadora, sendo a primeira aferição realizada com base nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Devedora relativas ao exercício de 31 de março de 2027 ("*Covenant de Alavancagem*"):

"*Covenant de Alavancagem*": Razão entre Dívida Líquida Corporativa e Patrimônio Líquido deve ser menor ou igual a 1,00 (um) em março de 2027, (B) 0,75 (setenta e cinco centésimos) em março de 2028, e (C) 0,50 (cinquenta centésimos) nos exercícios de março dos demais anos.

"*Dívida Líquida Corporativa*": corresponde ao endividamento de curto e longo prazo total (empréstimos, financiamentos, debêntures e notas comerciais, circulante e não circulante), excluídos (i) os títulos de renda fixa conversíveis disponíveis no balanço da visão da controladora, (ii) os valores devidos em razão de financiamentos imobiliários, isto é, aqueles contratados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional ou de financiamentos obtidos junto ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, e (iii) as disponibilidades (caixa e aplicações financeiras) que constem no balanço da visão da controladora;

"*Patrimônio Líquido*": corresponde ao patrimônio líquido apresentado no balanço patrimonial da Emissora, excluídos os valores de reavaliação, se houver.

O não envio por parte da Devedora das demonstrações financeiras em até 45 dias corridos, renováveis por igual período caso a Devedora se mostre diligente na obtenção

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

das demonstrações financeiras auditadas, após o fim do respectivo exercício se configurará como descumprimento do "*Covenant de Alavancagem*".

8.3.1. Em caso de ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário deverão em até 03 (três) Dias Úteis da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento: (i) convocar uma Assembleia Especial, a qual deverá ser realizada dentro de 10 (dez) dias corridos da data da convocação, observada formalidades previstas neste deste Termo de Securitização, para deliberar sobre a não declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais de ambas as Séries, e, consequentemente, do Resgate Antecipado Compulsório dos CRI de ambas as Séries; e (ii) enviar notificação à Devedora, às SPEs Garantidoras e aos Avalistas a respeito da ocorrência do respectivo Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático.

8.3.2. A decisão de não declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais de qualquer das Séries deverá ser tomada por Titulares de CRI em Assembleia Especial e, caso, por qualquer motivo, não ocorra a referida Assembleia Especial em segunda convocação, ou na ausência do quórum necessário para a deliberação em segunda convocação, será automaticamente decretado o vencimento antecipado das Notas Comerciais de ambas as Séries e providenciado o Resgate Antecipado Compulsório dos CRI de ambas as Séries.

8.4. Notificação: Em caso de ocorrência ou decretação de um Evento de Vencimento Antecipado, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, deverá imediatamente, ou no máximo em até 05 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar ciência do referido evento, enviar notificação aos Titulares de CRI informando-os acerca do Evento de Vencimento Antecipado.

8.4.1. No caso de se verificar o Resgate Antecipado Compulsório dos CRI de ambas as Séries, a Securitizadora deverá informar à B3, com antecedência mínima de 03 (três) Dias Úteis da data estipulada para realização do resgate antecipado: (i) o valor do Resgate Antecipado dos CRI de ambas as Séries; (ii) a data prevista para realização do pagamento, que deverá ser um Dia Útil; e (iii) demais informações consideradas relevantes pela Securitizadora para conhecimento dos Titulares de CRI de ambas as Séries.

8.4.2. Na ocorrência ou decretação do vencimento antecipado das Notas Comerciais, a Securitizadora convocará uma Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para deliberar sobre o vencimento antecipado das Notas Comerciais, podendo, no entanto, prescindir da realização da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI na impossibilidade de realização de referida assembleia, por falta de quórum para instalação e/ou deliberação, ou caso haja risco

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

provável de perecimento do direito de exigir o imediato vencimento antecipado das Notas Comerciais e/ou de perecimento de qualquer bem pertencente ao Patrimônio Separado durante o processo de convocação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, hipótese em que a Securitizadora poderá adotar as medidas cabíveis independentemente de deliberação assemblear, nos termos da legislação aplicável.

CAPÍTULO IX – DAS DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA SECURITIZADORA

9.1. Sem prejuízo das demais declarações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, a Securitizadora, neste ato declara e garante que:

(i) é uma sociedade por ações devidamente constituída e validamente existente de acordo com as leis brasileiras, registrada perante a CVM como uma securitizadora nos termos da Resolução CVM 60;

(ii) está devidamente autorizada a celebrar este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que é parte, bem como a cumprir com suas obrigações previstas nos referidos documentos, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(iii) encontra-se técnica, legal e operacionalmente habilitada a executar a securitização dos Créditos Imobiliários, contando com todos os sistemas necessários ao pleno e satisfatório exercício de suas funções, nos termos deste Termo de Securitização e da legislação aplicável, incluindo, sem limitação, a Resolução CVM 60;

(iv) a celebração pela Securitizadora deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação não infringe ou infringirá qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual a Securitizadora seja parte, nem resultará em: (a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (b) criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da Securitizadora; ou (c) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;

(v) este Termo de Securitização foi devidamente celebrado pela Securitizadora, constituindo obrigação lícita, válida e eficaz, exequível contra ela em conformidade com seus termos;

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

(vi) a custódia dos Documentos Comprobatórios dos Créditos Imobiliários, incluindo, sem limitação, o Termo de Emissão das Notas Comerciais, em via original e eletrônica, será realizada pela Custodiante;

(vii) disponibilizou todas as informações relevantes em relação à Securitizadora, no contexto da Oferta e necessárias para que os Investidores e seus consultores tenham condições de fazer uma análise correta dos ativos, passivos, das responsabilidades da Securitizadora, de suas condições financeiras, lucros, perdas, perspectivas e direitos em relação aos CRI, não contendo declarações falsas ou omissões de fatos relevantes, nas circunstâncias em que essas declarações forem dadas;

(viii) as informações e declarações contidas neste Termo de Securitização em relação à Securitizadora são (e serão), nas suas respectivas datas de divulgação, verdadeiras, consistentes, corretas, suficientes, completas e atuais em todos os aspectos relevantes;

(ix) no seu melhor conhecimento, não há fatos relativos à Securitizadora, às Notas Comerciais ou aos CRI não divulgados ao mercado cuja omissão, no contexto da Oferta, faça com que alguma declaração constante nos documentos da Oferta seja enganosa, incorreta, inconsistente, insuficiente ou inverídica;

(x) as demonstrações financeiras referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2025 representam corretamente a posição patrimonial e financeira da Securitizadora naquela data e para o período a que se referem e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil e refletem corretamente os seus ativos, passivos e contingências;

(xi) não tem conhecimento de qualquer fato ou acontecimento que tenha alterado de forma relevante, até a data de assinatura deste Termo de Securitização, a situação econômico-financeira da Securitizadora, conforme descrito nas demonstrações financeiras referidas acima;

(xii) encontra-se em cumprimento das leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de todos os seus negócios;

(xiii) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a prejudicar de forma relevante a Securitizadora, sua condição financeira, reputacional ou outras, ou, ainda, suas atividades;

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

(xiv) está devidamente autorizada e obteve, ou obterá até a data do início da distribuição dos CRI, todas as licenças e autorizações necessárias (inclusive societárias e perante os órgãos estaduais e federais e autarquias competentes) à celebração deste Termo de Securitização e ao cumprimento com suas obrigações aqui previstas, as quais se encontram válidas e em pleno efeito;

(xv) não omitiu ou omitirá qualquer fato relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração relevante de sua situação econômico-financeira ou de suas atividades;

(xvi) as informações fornecidas pela Securitizadora aos Investidores no contexto da Oferta, incluindo os Formulários de Referência, Demonstrações Financeiras Padronizadas – DFP e as demais informações públicas sobre a Securitizadora, são verdadeiras e consistentes, e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(xvii) detém, nesta data, todas as autorizações e licenças necessárias para o exercício de suas atividades, as quais se encontram válidas e em pleno efeito;

(xviii) cumpre, por si e por pessoas do mesmo Grupo Econômico, incluindo seus respectivos administradores (conselheiros e diretores) e funcionários agindo em nome e em benefício da Securitizadora, as Leis Anticorrupção, na medida que aplicáveis, e: (a) mantêm políticas e procedimentos internos que asseguram o integral cumprimento de tais normas; (b) dão conhecimento pleno de tais normas a todos os seus profissionais que se relacionam com a Securitizadora, previamente ao início de sua atuação no âmbito desta Oferta; (c) abstêm-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira, no interesse ou para benefício, exclusivo ou não, da Securitizadora; (d) abstêm-se de exercer qualquer atividade que constitua uma violação às disposições contidas nas Leis Anticorrupção, quando elas lhes forem aplicáveis; e (e) não têm conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas;

(xix) cumpre rigorosamente a Legislação Socioambiental;

(xx) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas questionadas nas esferas

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

administrativa, judicial e/ou arbitral e para as quais tenha sido obtido o respectivo efeito suspensivo ou cujo descumprimento não possa causar um Efeito Adverso Relevante;

(xxi) no desenvolvimento de suas atividades, não incentiva a prostituição, tampouco utiliza ou incentiva mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo;

(xxii) possui todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás necessários ao exercício de suas atividades, estando válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, exceto: (a) por aquelas em fase de renovação dentro do prazo legalmente estabelecido para tanto; ou (b) por hipóteses em que o descumprimento não possa causar qualquer Efeito Adverso Relevante no exercício de suas atividades ou resultar em impacto reputacional adverso;

(xxiii) possui plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI a ser aplicada aos CRI;

(xxiv) assume toda e qualquer responsabilidade pelo uso dos procedimentos referentes à entrega de documentos e arquivos eletrônicos previstos neste Termo de Securitização;

(xxv) não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário ou a Securitizadora de exercerem plenamente suas funções;

(xxvi) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Securitizadora, exequível de acordo com os seus termos e condições;

(xxvii)é a legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;

(xxviii) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real ou arbitral, não havendo qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Securitizadora de celebrar este Termo de Securitização;

(xxix) assegurará que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários que lastreiem a Emissão, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3;

(xxx) assegurará que os Créditos Imobiliários sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas nos Documentos da Operação;

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

(xxxi) assegurará a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários que lastreiam a Emissão, ainda que sob a custódia de terceiro contratado para esta finalidade;

(xxxii) assegurará a existência e a validade as garantias vinculadas à oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;

(xxxiii) assegura a constituição de Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários que lastreiam e/ou garantam a oferta, bem como as Garantias, o Fundo de Reservas, a Conta Centralizadora, a Conta Liquidante B3 e os recursos disponíveis na Conta Centralizadora; e

(xxxiv) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação.

9.2. A Securitizadora compromete-se a notificar, em até 2 (dois) Dias Úteis, o Agente Fiduciário que, por sua vez, compromete-se a notificar imediatamente os Titulares de CRI caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

9.3. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Securitizadora obriga-se, adicionalmente, a:

(i) monitorar, controlar e processar os ativos e compromissos vinculados à Emissão, bem como cobrar os Créditos Imobiliários, incluindo a cobrança judicial, extrajudicial ou arbitral dos créditos inadimplidos, observado o disposto neste Termo de Securitização;

(ii) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;

(iii) informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão, da Alienação Fiduciária de Imóveis e da própria Securitizadora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;

(iv) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações, sempre que solicitado:

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

(a) dentro de 90 (noventa) dias contados do término de cada exercício social, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, auditados, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;

(b) em relação às SPEs Garantidoras e aos Avalistas, dentro de 90 (noventa) dias contados do término de cada exercício social, comprometem-se a enviar cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, conforme aplicável;

(c) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora e desde que por ela entregue, nos termos da legislação vigente;

(d) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;

(e) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de Assembleias Especiais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Securitizadora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI; e

(f) cópia de qualquer notificação judicial, arbitral, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI, recebida pela Securitizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias;

(v) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria;

(vi) informar ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento pela Devedora, SPEs Garantidoras e aos Avalistas e/ou por

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;

(vii) efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, com recursos do Patrimônio Separado, o pagamento de todas as despesas razoavelmente incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI ou para a realização de seus créditos. As despesas a que se refere esta alínea compreenderão, inclusive, as despesas relacionadas com:

(a) publicação de relatórios, avisos e notificações previstos neste Termo de Securitização, e outras exigidas, ou que vierem a ser exigidas por lei;

(b) extração de certidões;

(c) despesas com viagens, incluindo custos com transporte, hospedagem e alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções; e

(d) eventuais auditorias ou levantamentos periciais que venham a ser imprescindíveis em caso de omissões e/ou obscuridades nas informações devidas pela Securitizadora, pelos prestadores de serviço contratados em razão da Emissão, e/ou da legislação aplicável;

(viii) manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta na CVM;

(ix) manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de agente de liquidação;

(x) não realizar negócios e/ou operações: (a) alheios ao objeto social definido em seu Estatuto Social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu Estatuto Social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu Estatuto Social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;

(xi) não praticar qualquer ato em desacordo com seu Estatuto Social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

(xii) comunicar, em até 5 (cinco) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Securitizadora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;

(xiii) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;

(xiv) manter em estrita ordem a sua contabilidade, através da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Securitizadora;

(xv) manter:

(a) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Securitizadora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;

(b) seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem;

(c) em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal; e

(d) atualizados os registros de titularidade referentes aos CRI que eventualmente não estejam vinculados aos sistemas administrados pela B3.

(xvi) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI;

(xvii) fornecer aos Titulares de CRI, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários;

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

(xviii) informar e disponibilizar todos os dados financeiros, o organograma e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente disponibilizados pela Securitizadora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu Estatuto Social, atestando: (a) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da Emissão; e (b) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores;

(xix) calcular diariamente o valor unitário dos CRI;

(xx) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência;

(xxi) contratar instituição financeira habilitada para a prestação de serviços de escriturador e liquidante dos CRI;

(xxii) cumprir com todas as obrigações e vedações constantes da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430, incluindo, mas não se limitando às obrigações de fazer elencadas nos incisos do artigo 17 e às obrigações de não fazer, nos incisos do artigo 18, constantes da Resolução CVM 60;

(xxiii) adotar tempestivamente as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à execução e cobrança dos Créditos Imobiliários, vinculados ao Patrimônio Separado, podendo, para tanto, contratar advogados e dar início a procedimentos de execução e cobrança ; e

(xxiv) nos termos da Resolução CVM 60, a Securitizadora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos titulares de CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que tais documentos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritas pela Securitizadora neste Termo de Securitização.

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

9.4. Sem prejuízo das demais obrigações legais da Securitizadora, é obrigatória a elaboração de:

(i) balanço refletindo a situação do Patrimônio Separado;

(ii) relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período, caso houver;

(iii) relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, caso houver;

(iv) relatório contábil a valor de mercado dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo, observados os termos e as condições deste Termo de Securitização.

9.5. Administração dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Securitizadora, e ela será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observadas as disposições constantes do Termo de Emissão de Notas Comerciais e deste Termo de Securitização.

9.6. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo de Securitização, a Securitizadora obriga-se a encaminhar à CVM um informe mensal da Emissão, conforme previsto no artigo 47, inciso III da Resolução CVM 60, nos termos do Suplemento e da Resolução CVM 60, no prazo de até 30 (trinta) dias contado do encerramento do mês em que se deu a Emissão, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

9.7. A Securitizadora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações ora prestadas ao Agente Fiduciário e aos participantes do mercado de capitais, incluindo, sem limitação, os Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, declarando que eles se encontram perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Securitizadora neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, nos termos da opinião legal do assessor legal contratado no âmbito da Emissão.

CAPÍTULO X – DA CONTA CENTRALIZADORA

10.1. Investimentos Permitidos. A integralidade dos recursos retidos na Conta Centralizadora poderá ser aplicada pela Securitizadora nos Investimentos Permitidos, sem necessidade de autorização prévia da Devedora, observado que tais aplicações deverão

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

respeitar o disposto neste Termo de Securitização e a segregação de recursos do Patrimônio Separado, inclusive no que tange às Séries dos CRI, quando aplicável.

10.2. Os recursos retidos na Conta Centralizadora somente poderão ser aplicados em Investimentos Permitidos que tenham valores, prazos ou datas de resgate que permitam o pagamento das obrigações e as transferências previstas nos Documentos da Operação, observadas as obrigações e prazos de pagamento aplicáveis a cada Série dos CRI, quando aplicável.

10.3. Quaisquer transferências de recursos eventualmente existentes na Conta Centralizadora realizadas pela Securitizadora à Devedora, nos termos dos Documentos da Operação serão realizadas líquidas de tributos incidentes, ressalvados à Securitizadora os benefícios fiscais decorrentes da tributação na fonte destes rendimentos, observado o disposto quanto à alocação de recursos no âmbito do Patrimônio Separado e, quando aplicável, entre as Séries dos CRI.

10.4. Todos e quaisquer rendimentos, remunerações, ganhos, acréscimos, bônus, rebates, abatimentos, créditos, devoluções, descontos ou quaisquer valores de qualquer natureza auferidos, direta ou indiretamente, em decorrência: **(i)** do investimento em Investimentos Permitidos realizadas com recursos do Fundo de Reserva, do Fundo de Despesas e/ou de valores mantidos na Conta Centralizadora, bem como **(ii)** da manutenção de tais recursos em conta e/ou de sua movimentação, inclusive rebates, *cashbacks* e/ou restituições, conforme o caso, pertencerão integralmente ao Patrimônio Separado, devendo ser nele contabilizados e permanecer vinculados ao pagamento dos CRI e das demais obrigações do Patrimônio Separado, nos termos deste Termo de Securitização.

10.4.1. Fica expressamente vedado à Securitizadora, bem como a quaisquer de seus administradores, empregados, representantes, prestadores de serviço e/ou partes relacionadas, receber, reter, apropriar-se, compensar ou de qualquer forma usufruir de qualquer parcela de tais valores, a qualquer título. Na hipótese de a Securitizadora, por qualquer motivo, receber quaisquer valores dessa natureza, deverá repassá-los integralmente ao Patrimônio Separado, na mesma data do recebimento ou, não sendo possível, no Dia Útil imediatamente subsequente, mantendo registros que permitam sua verificação pelo Agente Fiduciário, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

CAPÍTULO XI – DO REGIME FIDUCIÁRIO E DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

11.1. Na forma do artigo 26 da Lei 14.430 e artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, é instituído o Regime Fiduciário sobre o Patrimônio Separado.

11.2. Os Créditos do Patrimônio Separado estão sujeitos ao Regime Fiduciário, são destacados do patrimônio da Securitizadora e passam a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Securitizadora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI de todas as Séries da presente Emissão e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Securitizadora até que se complete o resgate de todos os CRI a que estejam afetados, nos termos do artigo 27, I da Lei 14.430.

11.2.1. O Patrimônio Separado será composto: (i) pelos Créditos Imobiliários, representados pelas Notas Comerciais; (ii) pelos valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora (incluindo o Fundo de Despesas e o Fundo de Reservas); (iii) pelos valores que venham a ser depositados na Conta Liquidante B3; (iv) pelas Garantias; e (v) pelos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) a (iv) acima, conforme aplicável.

11.2.2. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares de CRI terão o direito de haver seus créditos no âmbito da Emissão contra o patrimônio da Securitizadora, sendo sua realização limitada à liquidação do Patrimônio Separado.

11.2.3. Este Termo de Securitização, o qual institui o Regime Fiduciário, e seus aditamentos serão registrados na B3 pela Securitizadora, nos termos do artigo 26, parágrafo primeiro da Lei 14.430 e custodiado na Instituição Custodiante nos termos dos artigos 33, I, e 34 da Resolução CVM 60.

11.3. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Securitizadora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Securitizadora não o faça, convocar Assembleia Especial para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos termos do Capítulo XII abaixo.

11.4. A Assembleia de Titulares de CRI prevista no item 11.3 acima deverá ser convocada na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e será instalada: (i) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou (ii) em segunda

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

convocação, independentemente da quantidade de beneficiários presentes em Assembleia Especial de Investidores, conforme o §3º do artigo 30 da Lei 14.430.

11.5. Na Assembleia de Titulares de CRI prevista no item 11.3 acima, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Securitizadora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos titulares dos CRI da respectiva Série nas seguintes hipóteses: (i) caso a assembleia geral acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a assembleia geral acima seja instalada e os Titulares dos CRI da respectiva Série não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

11.6. Os Créditos do Patrimônio Separado: (i) responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização; (ii) estão isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Securitizadora que não sejam os Titulares de CRI; e (iii) não são passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

11.7. Este Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão registrados na B3 pela Securitizadora nos termos do §1º do artigo 26 da Lei 14.430, e custodiados junto ao Custodiante, devendo a Securitizadora, portanto, entregar ao Custodiante 1 (uma) via digital deste Termo de Securitização e 1 (uma) via digital do Termo de Emissão de Notas Comerciais, observado o disposto neste Termo de Securitização bem como no contrato de prestação de serviços de custódia, conforme declaração assinada pelo Custodiante constante no Anexo IV deste Termo de Securitização.

11.8. A Securitizadora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do mesmo.

11.9. A Securitizadora, em conformidade com as Leis 14.430, 11.076 e Resolução CVM 60: (i) administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins da Emissão; (ii) promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade; (iii) manterá o registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio; e (iv) elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, tudo em conformidade com

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

o artigo 28 da Lei 14.430, sendo certo que seu exercício social se encerra no dia 31 de março de cada ano.

11.9.1. A Securitizadora somente responderá pelos prejuízos que causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

11.9.2. A Securitizadora deverá tomar todas as providências judiciais ou administrativas necessárias de forma a manter o Patrimônio Separado isento de quaisquer dívidas tributárias, trabalhistas ou previdenciárias diretamente relacionadas a Emissora, obrigando-se inclusive a: (i) solicitar a exclusão judicial, arbitral ou administrativa, conforme seja o caso, do Patrimônio Separado como responsável pelo pagamento de tais contingências; e/ou (ii) ressarcir o Patrimônio Separado de todo e qualquer valor que venha a ser subtraído do Patrimônio Separado por força de tais contingências, mantendo, assim, o fluxo do CRI inalterado.

11.9.3. Em contrapartida ao desempenho das atividades ora previstas, sem prejuízo das demais atividades a serem desempenhadas pela Securitizadora previstas neste Termo de Securitização, a Securitizadora fará jus ao recebimento de uma remuneração pela prestação dos serviços de emissão dos CRI, administração do Patrimônio Separado e distribuição dos CRI no âmbito da Oferta ("**Taxa de Emissão**", "**Taxa de Administração**", "**Taxa de Distribuição**", respectivamente).

11.9.4. A Taxa de Emissão e a Taxa de Distribuição serão custeadas pela Securitizadora, a partir de recursos do Patrimônio Separado, respeitadas as condições de preço e prazo aqui estabelecidas e serão pagas parcelas únicas no valor equivalente a R$20.000,00 (vinte e mil reais) para a Taxa de Emissão e R$20.000,00 (vinte e mil reais) para a Taxa de Distribuição, respectivamente, devidas até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à Primeira Data de Integralização, independentemente da Série.

11.9.5. A Taxa de Administração será custeada pela Securitizadora, a partir de recursos do Patrimônio Separado, respeitadas as condições de preço e prazo aqui estabelecidas e será paga mensalmente no valor de R$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), sendo a primeira parcela de tal remuneração devida até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à Primeira Data de Integralização, independentemente da Série, e as demais na mesma data dos meses subsequentes, a ser atualizada anualmente a partir da Data de Emissão, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo.

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

11.9.6. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração e não ocorra sua recomposição, desde já fica autorizada a ser feita pela própria Securitizadora com uso do Fundo de Despesas. Na hipótese de insuficiência do Fundo de Despesas para tal finalidade, a Securitizadora convocará Assembleia Especial dos Titulares de CRI para deliberar sobre as medidas cabíveis, nos termos da regulamentação aplicável.

11.9.7. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora. Caso a Devedora não pague tempestivamente e os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, e um Evento de Vencimento Antecipado estiver em curso, a Securitizadora convocará Assembleia Especial dos Titulares de CRI para deliberar sobre as medidas cabíveis, nos termos da regulamentação aplicável.

11.9.8. Todas as remunerações da Securitizadora aqui previstas serão acrescidas dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte), ou os tributos que venha a substituí-los, conforme o caso, bem como outros tributos que venham a incidir sobre as referidas remunerações, sendo certo que serão acrescidos aos pagamentos valores adicionais, de modo que a Securitizadora receba os mesmos valores que seriam recebidos caso nenhum dos impostos elencados neste item fosse incidente, excetuando-se o imposto de renda de responsabilidade da fonte pagadora.

11.9.9. A Devedora, ou em caso de não pagamento, o Patrimônio Separado (neste último caso, sem prejuízo da obrigação de reembolso pela Devedora, conforme previsto neste Termo de Securitização), especialmente, ressarcirão a Securitizadora de todas as despesas incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como, (i) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares; (ii) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (iii) despesas relacionadas ao transporte de pessoas (viagens) e documentos (correios e/ou motoboy), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia, conferências telefônicas; (iv) publicações em jornais e outros meios de comunicação, bem como locação de imóvel e contratação de colaboradores para realização

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

de Assembleia Especial, todas estas voltadas à proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI; e (v) consultas à Centralização de Serviços dos Bancos S.A. - SERASA e/ou ao Serviço Central de Proteção ao Crédito – SPC e/ou qualquer outra medida de acompanhamento e monitoramento do risco de crédito da Devedora, da Perplan Urbanização e/ou da FVB Empreendimentos, conforme o caso. O ressarcimento a que se refere este item será efetuado em até 2 (dois) Dias Úteis após o recebimento de comunicação nesse sentido, acompanhada dos respectivos comprovantes de quitação da despesa em questão. Em caso de inadimplência da Devedora para arcar com essas despesas, estas serão arcadas pelo Patrimônio Separado. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Securitizadora convocará Assembleia Especial dos Titulares de CRI para deliberar sobre eventual aporte adicional de recursos ao Patrimônio Separado, nos termos da regulamentação aplicável. Quaisquer valores aportados pelos Titulares de CRI nessa hipótese serão incorporados ao saldo devedor dos CRI da respectiva Série, passando a ser remunerados pela mesma taxa aplicável à Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* a partir da data do efetivo aporte, sendo assegurado ao Patrimônio Separado e aos Titulares de CRI o direito de regresso em face da Devedora pelo valor integral desembolsado, acrescido da respectiva remuneração.

11.9.10. Adicionalmente, nos casos de inadimplemento no pagamento de qualquer das Obrigações Garantidas, pecuniária ou não, de Reestruturação, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleias Especiais presenciais ou virtuais, participação de reuniões internas ou externas ao escritório da Securitizadora, formais ou virtuais com a Devedora, as SPEs Garantidoras, o(s) Avalista(s), o Agente Fiduciário, os Titulares dos CRI e/ou qualquer das demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, bem como os trabalhos relacionados à convocação, instalação e realização de Assembleias Especiais, após a emissão dos CRI, o que inclui, mas sem limitação, a elaboração e/ou revisão de Documentos da Operação e dos respectivos aditamentos relacionados à Reestruturação (conforme definido abaixo) solicitada, às Assembleias Especiais, dentre outros motivos, será devido à Securitizadora remuneração adicional por hora homem de trabalho dedicada às atividades acima mencionadas, equivalente a R$ 900,00 (novecentos reais), valor esse que deverá ser atualizado anualmente a partir da data de emissão do CRI, independentemente da Série, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo ("**Fee de Reestruturação**"). Entende-se por reestruturação alterações nas condições do CRI relacionadas: (i) às Garantias; (ii) às características dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração e/ou índice de monetária, Data de Vencimento, fluxo financeiro e/ou pedido de

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

carência; (iii) mudança em cláusulas de eventos de vencimento ou resgate antecipado dos CRI, nos termos deste Termo; e/ou (iv) quaisquer outras alterações relativas ao CRI e aos documentos da oferta que sejam necessárias e não estejam previstas nos documentos iniciais da Operação, também serão consideradas reestruturação ("**Reestruturação**"). O Fee de Reestruturação não inclui as despesas eventualmente incorridas pela Securitizadora para efetivação da solicitação, cujo pagamento deverá ocorrer em até 5 (cinco) dias úteis contados da apresentação da nota fiscal por parte da Emissora.

11.9.11. Aplica-se ao Fee de Reestruturação o quanto previsto no item 11.9.8 acima.

11.9.12. Para cada liquidação adicional, será devido o valor de R$ 900,00 (novecentos reais).

11.9.13. O pagamento da remuneração prevista nesta Cláusula ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Emissora, incluindo honorários dos assessores legais contratados para elaboração e/ou revisão dos documentos.

11.10. Ordem de Prioridade de Pagamentos. A ordem de prioridade de pagamentos abaixo descrita, na qual os recursos depositados na Conta Centralizadora oriundos do pagamento dos Créditos Imobiliários e de valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias, em determinado Mês de Competência, devem ser aplicados no Mês de Verificação imediatamente subsequente, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior: ("**Ordem de Pagamentos**"):

(i) despesas do Patrimônio Separado vencidas ou a vencer dentro do respectivo mês-calendário, assim como Despesas vencidas em períodos anteriores e não pagas, se houver, incluindo provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Securitizadora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável conforme relatório dos advogados do Patrimônio Separado, contratado às expensas do Patrimônio Separado;

(ii) pagamento de Encargos Moratórios eventualmente incorridos no pagamento dos CRI;

(iii) recomposição do Fundo de Despesas, caso necessário;

(iv) pagamento da parcela de Remuneração dos CRI em atraso;

(v) pagamento da parcela de Remuneração dos CRI a vencer;

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

(vi) pagamento de Amortização do Principal dos CRI em atraso;

(vii) pagamento de Amortização do Principal dos CRI a vencer, conforme tabela vigente constante do Anexo I;

(viii) recomposição do Fundo de Reserva, caso necessário;

(ix) Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização; e

(x) Liberação Residual dos valores para a Conta de Livre Movimentação.

11.10.1. Observadas as Datas de Pagamento aplicáveis a cada Série, os pagamentos referidos acima, quando decorrentes de recursos comuns às Séries e não originados da execução de Garantias específicas de determinada Série, serão realizados entre as Séries conforme a Proporção da Série apurada na respectiva data de pagamento. Os recursos decorrentes da execução de Garantias específicas de uma Série serão destinados prioritariamente ao pagamento das obrigações da respectiva Série, observado o disposto neste Termo de Securitização.

11.10.2. Após: (i) o cumprimento da Ordem de Pagamento, mensalmente; e (ii) a quitação da totalidade das Obrigações Garantidas, os recursos remanescentes deverão ser transferidos para a Conta de Livre Movimentação no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis a contar do recebimento, pela Securitizadora, do termo de quitação emitido pelo Agente Fiduciário, nos termos do item (xviii) do item 12.5 deste Termo de Securitização.

11.11. Despesas. As despesas previstas no Termo de Emissão de Notas Comerciais e no item 15.1 abaixo, dentre outras necessárias à emissão dos CRI, que forem devidamente comprovadas, serão arcadas da seguinte forma: (i) os valores referentes às Despesas Iniciais, serão pagas pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, com os recursos devidos à Devedora a título de integralização das Notas Comerciais; e (ii) as Despesas serão arcadas pelo Patrimônio Separado de acordo com a Ordem de Pagamentos ou mediante a utilização do Fundo de Despesas.

11.11.1. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos, a Securitizadora e o Agente Fiduciário poderão cobrar tal pagamento da Devedora. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido saldadas na forma deste item serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

ordem de prioridade estabelecida no item 11.10 acima. O crédito do Agente Fiduciário pelos serviços e por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista neste item será acrescido à dívida do Patrimônio Separado na forma do §3º do artigo 13 da Resolução CVM 17.

11.11.2. Em caso de não cumprimento, pela Devedora, das obrigações de pagamento de despesas previstas no Capítulo XV abaixo, a Securitizadora deverá, nos termos da Ordem de Pagamentos, realizar o pagamento de despesas mediante o desconto dos valores necessários para tanto dos recursos recebidos da Devedora a título de pagamento dos Créditos Imobiliários, respondendo a Devedora por eventual insuficiência de referidos recursos para o pagamento de despesas e dos demais valores devidos aos Titulares de CRI de cada respectiva Série, a qualquer título, inclusive a título de Remuneração, Amortização e demais encargos.

11.11.3. Sem prejuízo do item 11.11.2 acima, na hipótese de eventual inadimplência da Devedora, a Securitizadora promoverá tempestivamente as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível, observado os termos e condições para pagamento e reembolso pela Devedora, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais e deste Termo de Securitização.

CAPÍTULO XII - DO AGENTE FIDUCIÁRIO

12.1. A Securitizadora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo de Securitização.

12.1.1. Para fins deste Capítulo, (i) o Agente Fiduciário atuará como representante da comunhão dos Titulares de CRI de todas as Séries; (ii) quando este Termo de Securitização exigir deliberação dos Titulares de CRI, os quóruns serão apurados com base nos CRI em Circulação (somatório das Séries), salvo quando a matéria afetar direitos ou obrigações de forma específica a determinada Série, hipótese em que deverá ser observado o voto separado da Série afetada, conforme previsto neste Termo de Securitização.

12.2. Atuando como representante da comunhão dos Titulares de CRI, o Agente Fiduciário, declara que:

(i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

(ii) aceita integralmente este Termo de Securitização, em todas os seus capítulos, seções e condições;

(iii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(iv) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;

(v) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos artigos 5º e 6º, inciso VII da Resolução CVM 17, nos termos do artigo 23 da Resolução CVM 60, conforme disposto na declaração descrita no Anexo V deste Termo de Securitização;

(vi) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações e o artigo 6º da Resolução CVM 17;

(vii) não possui qualquer relação com a Securitizadora, com a Devedora, SPE Garantidoras e/ou Avalistas que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;

(viii) verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade das garantias quando do registro das Garantias na medida em que forem registradas junto aos cartórios e juntas comerciais competentes, conforme indicados e nos prazos previstos nos Documentos da Operação. Dessa forma, em que pese a Securitizadora possuir os direitos sobre o objeto das Garantias na data de assinatura do presente Termo de Securitização, cujos contratos das Garantias deverão ser registradas nos termos acima descritos, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias ou, ainda, de impossibilidade na completa constituição da referida garantia, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão da garantia caso as condições acima não sejam implementadas;

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

(ix) assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Securitizadora, incluindo entre os Titulares de CRI das diferentes Séries da presente Emissão, respeitadas as características, direitos econômicos, datas de pagamento e demais condições específicas atribuídas a cada Série nos termos deste Termo de Securitização, sociedade coligada, Controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Securitizadora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário, respeitadas as garantias, as obrigações e os direitos específicos atribuídos aos respectivos titulares de valores mobiliários de cada emissão ou série;

(x) conduz seus negócios em conformidade com as Leis Anticorrupção, às quais esteja sujeito, bem como se obriga a continuar a observar as Leis Anticorrupção. O Agente Fiduciário deverá informar imediatamente, por escrito, à Securitizadora detalhes de qualquer violação relativa às Leis Anticorrupção que eventualmente venha a ocorrer pelo Agente Fiduciário e/ou por qualquer sociedade do seu grupo econômico e/ou pelos seus respectivos representantes; e

(xi) na presente data verificou que atua como Agente Fiduciário em emissões de títulos e valores mobiliários da Securitizadora, a qual segue descrita e caracterizada no Anexo VI deste Termo de Securitização.

12.3. Além do relacionamento decorrente: (i) da presente Oferta; e (ii) do eventual relacionamento comercial no curso normal dos negócios, o Agente Fiduciário não mantém relacionamento com a Securitizadora ou outras sociedades de seu grupo econômico que o impeça de atuar na função de Agente Fiduciário da presente Operação de Securitização. As outras emissões de títulos e valores mobiliários que o Agente Fiduciário atua nesta função para a Securitizadora, encontram-se descritas e caracterizadas no Anexo VI deste Termo de Securitização.

12.4. Início das Funções: O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização ou de aditamento relativo à sua nomeação, devendo permanecer no cargo até: (i) a Data de Vencimento dos CRI da última Série ou até que todas as obrigações da Securitizadora e do Patrimônio Separado tenham sido sanadas; ou (ii) sua efetiva substituição pela Assembleia Especial, conforme aplicável.

12.5. Obrigações do Agente Fiduciário: Constituem deveres do Agente Fiduciário, dentre aqueles estabelecidos na Resolução CVM 17:

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

(i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;

(ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios bens;

(iii) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Securitizadora na gestão do Patrimônio Separado;

(iv) exercer, nas hipóteses previstas neste Termo de Securitização e nos termos do artigo 31 da Lei 14.430, a administração do Patrimônio Separado;

(v) promover, na forma prevista no Capítulo XIV abaixo, a liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, conforme aprovado em Assembleia Especial de Titulares de CRI;

(vi) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia geral para deliberar sobre sua substituição;

(vii) conservar em boa guarda, toda documentação relativa ao exercício de suas funções;

(viii) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas no Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(ix) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI de cada Série e seu endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Securitizadora;

(x) fiscalizar o cumprimento das seções e capítulos constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(xi) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI de cada Série, bem como à realização dos Créditos Imobiliários, vinculados ao Patrimônio Separado, caso a Securitizadora não o faça;

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

(xii) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, da localidade onde se situe os bens dados em garantia, o domicílio ou a sede do estabelecimento principal da Securitizadora e/ou da Devedora e, conforme o caso;

(xiii) solicitar, quando considerar necessário e desde que autorizado pela Assembleia Especial de Titulares de CRI, auditoria externa na Securitizadora ou no Patrimônio Separado, a custo do Patrimônio Separado;

(xiv) opinar sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;

(xv) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, conforme o caso, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;

(xvi) intimar, conforme o caso, a Devedora, as SPEs Garantidoras e/ou os Avalista(s) a reforçar a garantia dada, caso aplicável, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;

(xvii) disponibilizar diariamente o valor unitário de cada CRI de cada Série aos Titulares de CRI, por meio eletrônico, através de seu website (https://www.vortx.com.br/);

(xviii) fornecer à companhia Securitizadora na forma do §1º do artigo 32 da Lei 14.430, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, o termo de quitação da Emissão e/ou dos CRI da respectiva Série, conforme o caso, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei 14.430;

(xix) acompanhar a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Securitizadora sobre o assunto;

(xx) acompanhar a prestação das informações periódicas por parte da Securitizadora e alertar, no relatório anual, os Titulares de CRI de cada Série acerca de eventuais inconsistências ou omissões que tenha ciência;

(xxi) comparecer à Assembleia Especial, a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

(xxii) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial, na forma prevista no Capítulo XII abaixo, incluindo, sem limitação, na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante, caso aplicável; e

(xxiii) diligenciar junto à Securitizadora para que este Termo de Securitização seja registrado no órgão competente, adotando, no caso da omissão da Securitizadora, as medidas eventualmente previstas em lei.

12.5.1. Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, correspondentes a:

(i) uma parcela de implantação no valor de R$ 20.000,00 (vinte mil reais), devida até o 5º (quinto) dia útil contado da Primeira Data de Integralização dos CRI e;

(ii) parcelas anuais no valor de R$ 16.000,00 (dezesseis mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes.

12.5.2. Adicionalmente, serão devidas ao Agente Fiduciário, por cada evento de verificação semestral da Destinação dos Recursos o valor de R$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), sendo devido devidas até o 5º (quinto) dia útil contado da verificação até a comprovação integral dos recursos.

12.5.3. Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela (i) será devido pela Emissora e/ou Devedora a título de "*abort fee*" até o 5º (quinto) dia útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

12.5.4. Em caso de inadimplemento, pela Devedora, ou de reestruturação das condições da operação, aditamento dos documentos da operação, ou quaisquer assembleias, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) a execução das garantias, (ii) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares de CRI ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iii) a análise e/ou confecção de eventuais pedidos de simulação de cálculo de resgate antecipado e outras simulações; (iv) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a emissão do respectivo "Relatório de Horas".

12.5.5. A remuneração recorrente do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário.

12.5.6. Adicionalmente, a Devedora e/ou a Emissora antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Devedora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora e ou pela Devedora. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovados pelos investidores e pela Devedora.

12.5.7. Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e/ou à Devedora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

12.5.8. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Titulares do CRI que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida da Devedora, tendo preferência na ordem de pagamento.

12.5.9. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora, pela Devedora ou pelos Investidores, conforme o caso.

12.5.10. Remuneração da Instituição Custodiante:

(i) Registro e Implantação das CCI. Será devido o pagamento único, a título de registro e implantação das CCI na B3, no valor de R$5.000,00 (cinco mil reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a Primeira Data de Integralização dos CRI. Para eventual aditamento das CCI que altere as informações inseridas na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3;

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

(ii) Custódia das CCI. Será devida, pela prestação de serviços de custódia: (a) uma parcela única a título de implantação no valor de R$ 6.000,00 (seis mil reais), sendo devida até o 5º (quinto) Dia Útil após a Primeira Data de Integralização dos CRI; e, (b) parcelas anuais no valor de R$6.000,00 (seis mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário; e

(iii) em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, aditamento, será devida à Instituição Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R$650,00 (seiscentos e cinquenta reais), por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e/ou quaisquer documentos necessários, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após o envio do respectivo "Relatório de Horas".

12.5.11. O Custodiante poderá ser substituído mediante deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, caso, entre outras hipóteses: (i) caso a Emissora ou o Escriturador encontrem-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; (ii) em caso de seu descredenciamento para o exercício da atividade de custodiante de valores mobiliários; (iii) se o Custodiante ou a Emissora suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 30 (trinta) dias, ou por período inferior, desde que impacte negativamente os Titulares de CRI; (iv) se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Custodiante ou pela Emissora; e (v) se não houver o pagamento da remuneração devida ao Custodiante, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência. Nesses casos, o novo Custodiante deve ser contratado pela Emissora.

12.5.12. O Escriturador atuará como agente escriturador dos CRI, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade do CRI: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3, em nome de cada Titular de CRI, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador em nome de cada Titular de CRI, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

12.5.13. Pela implantação do Escriturador, o valor de R$ 3.000,00 (três mil reais) por série, a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização.

12.5.14. A remuneração do Escriturador no montante equivalente a R$ 3.000,00 (três mil reais), em parcelas anuais devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima, nos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA, calculadas *pro rata die*.

12.5.15. Pela implantação do Escriturador do Lastro, o valor de R$ 3.000,00 (três mil reais) por série, a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização.

12.5.16. A remuneração do Escriturador do Lastro, no montante equivalente a R$ 3.000,00 (três mil reais), em parcelas anuais devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima, nos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA, calculadas *pro rata die*.

12.5.17. O Escriturador possui o "*Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração e Agente de Liquidação*" registrado eletronicamente no 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo – SP sob nº 1.981.257 no Livro de Registro B, em 31 de julho de 2025 e a Emissora e a Devedora estão cientes de que, juntamente com o Agente Fiduciário se vincularão a ele integralmente em todos os seus termos e condições, enviado eletronicamente anteriormente a assinatura deste Termo de Securitização.

12.5.18. O Escriturador poderá ser substituído mediante deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, caso, entre outras hipóteses: (i) seja verificado inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora não sanada no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador para sanar a falta; (ii) na superveniência de qualquer normativo ou instrução das autoridades competentes, notadamente do Banco Central do Brasil, que impeça a contratação objeto do contrato de escrituração; (iii) caso a Emissora ou o Escriturador encontrem-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; (iv) em caso de seu descredenciamento para o exercício da atividade de escriturador de valores mobiliários; (v) se o Escriturador ou a Emissora suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 30 (trinta) dias, ou por período inferior, desde que impacte negativamente os Titulares de CRI; (vi) se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Escriturador ou pela Emissora; e (vii) se não houver o pagamento da remuneração devida ao Escriturador,

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência. Nesses casos, o novo Escriturador deve ser contratado pela Emissora.

12.5.19. O Agente Liquidante foi contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, executados por meio da B3.

12.5.20. A remuneração do Agente Liquidante no montante equivalente a R$ 3.000,00 (três mil reais), em parcelas anuais devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima, nos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA, calculadas *pro rata die*.

12.5.21. O Agente Liquidante possui o "*Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração e Agente de Liquidação*" registrado eletronicamente no 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo – SP sob nº 1.981.257 no Livro de Registro B, em 31 de julho de 2025 e a Emissora e a Devedora estão cientes de que, juntamente com o Agente Liquidante se vincularão a ele integralmente em todos os seus termos e condições, enviado eletronicamente anteriormente a assinatura deste Termo de Securitização.

12.5.22. O Agente Liquidante poderá ser substituído, mediante deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, caso, entre outras hipóteses: (i) seja descumprida qualquer obrigação prevista no "*Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração e Agente de Liquidação*", (ii) se a Emissora ou o Agente Liquidante requerer recuperação judicial ou extrajudicial, entrar em estado de insolvência, tiver sua falência ou liquidação requerida; e (iii) haja a edição de norma legal ou regulamentar que inviabilize, direta ou indiretamente, a realização da prestação de serviços objeto de Agente Liquidante, bem como na hipótese de alteração na legislação que modifique as responsabilidades ou a forma de liquidação. Nesses casos, o novo Agente Liquidante deve ser contratado pela Emissora, observada a obrigação do Agente Liquidante de manter a prestação dos serviços até a sua efetiva substituição.

12.5.23. As parcelas citadas acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

12.5.24. As parcelas citadas acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico do Agente Fiduciário e do Agente Liquidante, incluindo, mas não se limitando, à **VÓRTX SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.595.680/0001-36.

12.5.25. As parcelas de remuneração citadas acima, serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes.

12.5.26. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

12.6. O Agente Fiduciário poderá ser substituído e continuará exercendo suas funções até que um novo agente fiduciário assuma, nas hipóteses de impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, uma Assembleia Especial, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

12.6.1. A Assembleia Especial a que se refere o item 12.6 anterior poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Securitizadora, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação, considerando ambas as Séries, nos termos do artigo 7º, parágrafo primeiro, da Resolução CVM 17, ou pela CVM. Se a convocação não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do termo final do prazo referido no item 12.6 acima, caberá à Securitizadora efetuá-la no dia imediatamente seguinte, observado o artigo 26, parágrafo primeiro da Resolução CVM 60, devendo ser observado o quórum previsto no item 13.10 abaixo.

12.6.2. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento deste Termo de Securitização e à manifestação do agente fiduciário substituto acerca do atendimento aos requisitos prescritos na Resolução CVM 17.

12.7. O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído, mediante a imediata contratação de seu substituto a qualquer tempo, pelo voto favorável de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, considerando ambas as Séries, reunidos em Assembleia Especial convocada na forma prevista pelo Capítulo XII abaixo.

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

12.8. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia Especial para escolha do novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório, conforme disposição do parágrafo 3º do artigo 7º, da Resolução CVM 17.

12.9. O Agente Fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

12.10. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento a este Termo de Securitização.

12.11. No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos titulares dos valores mobiliários, caso a Securitizadora não faça.

12.12. O Agente Fiduciário responde perante os Titulares de CRI pelos prejuízos que lhes causar por dolo no exercício de suas funções.

12.13. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17, dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações e deste Termo de Securitização, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável ou deste Termo de Securitização.

12.14. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Securitizadora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração.

12.15. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Securitizadora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Securitizadora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

12.16. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial, observado, quando aplicável, o voto separado e a aprovação das Séries afetadas, observado ainda e também o disposto no item

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

13.13 abaixo. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação.

CAPÍTULO XIII – DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DE CRI

13.1. Assembleia Especial de Titulares de CRI. Nos termos do artigo 25, da Resolução CVM 60, os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, aplicando-se, no que couber, o disposto na Lei 14.430 e na Resolução CVM 60, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares dos CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

13.1.1. Admite-se a realização das Assembleias Especial de Titulares dos CRI de modo: (i) parcialmente digital, caso os Titulares dos CRI possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou (ii) exclusivamente digital, caso os Titulares dos CRI somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico, utilizando sistema eletrônico que possibilite o registro de presença dos Titulares dos CRI e dos respectivos votos, a plena comunicação entre os Titulares dos CRI, bem como a gravação integral da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, conforme estabelecido pela Resolução CVM 60.

13.1.2. No caso de utilização de meio eletrônico, a Securitizadora deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação do Titular de CRI.

13.1.3. O Titular de CRI pode votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Securitizadora antes do início da Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

13.1.4. É permitido aos Titulares dos CRI votar na Assembleia Especial de Titulares dos CRI por meio de processo de consulta formal, escrita ou eletrônica, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 26 a 32 da Resolução CVM 60.

13.1.5. Realizada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI de modo parcial ou exclusivamente digital, ata desta deverá indicar a quantidade de votos proferidos a favor ou contra e de abstenções com relação a cada proposta constante da ordem do dia.

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

13.1.6. Para fins deste Termo de Securitização, as deliberações da Assembleia Especial poderão versar sobre (i) matérias aplicáveis indistintamente a ambas as Séries ("Matérias Comuns"); e (ii) matérias que afetem direta ou indiretamente e exclusivamente direitos e/ou obrigações de determinada Série ("Matérias Específicas").

13.1.7. A existência de Matérias Específicas não implica qualquer ordem de preferência, prioridade de pagamentos ou subordinação entre as Séries, as quais permanecem *pari passu*, observado o disposto neste Termo de Securitização quanto à segregação de garantias por Série.

13.1.8. Nas Matérias Comuns, cada CRI em Circulação corresponderá a um voto, computado em conjunto, considerando-se o somatório das Séries.

13.1.9. Nas Matérias Específicas, a deliberação será tomada pelos Titulares dos CRI da Série afetada, apurada exclusivamente com base nos CRI em Circulação daquela Série, observado o quórum previsto neste Capítulo.

13.2. Compete privativamente à Assembleia Especial de Titulares de CRI, observado o voto separado da respectiva Série afetada quando a matéria constituir Matéria Específica, nos termos deste Capítulo, deliberar sobre:

(i) as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado apresentadas pela Securitizadora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;

(ii) alterações neste Termo de Securitização, exceto quando expressamente autorizada nos termos deste Termo de Securitização e/ou do Termo de Emissão de Notas Comerciais;

(iii) destituição ou substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60;

(iv) qualquer deliberação pertinente à administração ou aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado;

(v) alteração na remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização;

(vi) alteração do quórum de instalação e deliberação da Assembleia Especial de Titulares de CRI; e

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

(vii) os Eventos de Vencimento Antecipado; e

(viii) alteração da Destinação dos Recursos nos termos do item 4.4.6 acima.

13.3. Convocação da Assembleia Especial. Exceto pelo disposto neste Termo de Securitização, as Assembleias Gerais de Titulares de CRI poderão ser convocadas pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário, pela CVM ou por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação, considerando o somatório dos CRI de ambas as Séries. Na hipótese de Matéria Específica, a convocação poderá ser requerida por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

13.4. Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (www.leveragesec.com.br), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV "b" do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 e conforme parágrafo 3º do artigo 30 da Lei 14.430.

13.5. Observados os termos e condições previstos no art. 26 e seguintes da Resolução CVM 60, a convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI será encaminhada pela Securitizadora ou seu custodiante a cada Titular de CRI, com base na lista de contatos disponibilizada pela B3 ou pelo Escriturador à Securitizadora, e disponibilizada na página que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores, devendo constar da convocação os itens mínimos previstos no parágrafo 2º, do artigo 26 da Resolução CVM 60.

13.6. Sem prejuízo do disposto do item 13.4 acima, a convocação far-se-á mediante publicação de edital na forma do Capítulo XV abaixo, por 1 (uma) única vez, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias, em primeira convocação e de 8 (oito) dias, em segunda convocação, salvo se de outra forma disposta neste Termo de Securitização.

13.6.1. Independentemente da convocação prevista no item 13.3 acima, será considerada regular a Assembleia Especial de Titulares de CRI à qual comparecerem todos os Titulares de CRI, conforme o caso, nos termos do artigo 28, parágrafo único, da Resolução CVM 60.

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

13.6.2. A convocação da Assembleia Especial por solicitação dos Titulares de CRI deve ser dirigida à Securitizadora ou ao Agente Fiduciário, que devem, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento de pedido nesse sentido e dos eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais Titulares de CRI, realizar a convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI às expensas dos requerentes, comprometendo-se as partes desde já a envidar seus melhores esforços para que a convocação seja realizada com a maior brevidade possível, quando o assunto a ser tratado requerer urgência.

13.6.3. A Securitizadora ou o Agente Fiduciário devem disponibilizar aos Titulares de CRI todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito de voto, na data de convocação da Assembleia Especial.

13.6.4. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI seja providenciada conjuntamente com a primeira convocação.

13.7. A Assembleia Especial de Titulares de CRI realizar-se-á no local onde a Securitizadora tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião, bem como todas as despesas incorridas para realização em local distinto da sede da Securitizadora serão custeadas pela Devedora e/ou pelo Patrimônio Separado, uma vez que tenham sido devidamente comprovadas pela Securitizadora. É permitido aos Titulares de CRI participar da Assembleia Especial de Titulares de CRI por meio de conferência eletrônica e/ou videoconferência, desde que nos termos previstos na legislação aplicável, entretanto deverão manifestar o voto em Assembleia Especial de Titulares de CRI por comunicação escrita ou eletrônica. Na hipótese de insuficiência de recursos do Patrimônio Separado e/ou do Fundo de Despesas, aplicar-se-á o disposto no Capítulo XI, inclusive quanto à eventual deliberação sobre custeio pelos Titulares de CRI e, quando aplicável, quanto ao rateio *pro rata* entre Séries ou exclusivamente pela Série afetada, conforme se trate de Matéria Comum ou Matéria Específica.

13.8. Conforme disposto no artigo 31 da Resolução CVM 60, somente podem votar na Assembleia Especial os Titulares de CRI da respectiva Série, se for o caso, inscritos nos registros do certificado na data da convocação da Assembleia Especial, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

13.8.1. Os Titulares de CRI podem votar por meio de processo de consulta formal, escrita ou eletrônica.

13.8.2. Nos termos do artigo 32 da Resolução CVM 60, não podem votar nas Assembleias Gerais e nem fazer parte do cômputo para fins de apuração do quórum de aprovação:

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

(i) a Securitizadora, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas Partes Relacionadas;

(ii) os prestadores de serviços da Emissão, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas; e

(iii) qualquer titular que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no assunto a deliberar.

13.8.3. Não se aplica a vedação prevista no item 13.8.2 acima quando:

(i) os únicos Titulares de CRI da respectiva Série, se aplicável, forem as pessoas mencionadas no item 13.8.2 acima; ou

(ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares de CRI da respectiva Série, se aplicável, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

13.9. Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei 14.430 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares de CRI. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais de Titulares de CRI. Nas Matérias Específicas, os votos serão apurados separadamente por Série, considerando-se, para fins de quórum e deliberação, apenas os CRI em Circulação da Série afetada, sem prejuízo de eventual quórum geral quando aplicável.

13.10. Quórum de Instalação. Exceto pelo disposto neste Termo de Securitização, cada uma das Assembleias Gerais instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI, que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, e, em segunda convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem qualquer quantidade de CRI em Circulação. Na hipótese de Matéria Específica, o quórum de instalação será apurado com base exclusivamente nos CRI em Circulação da Série afetada.

13.11. A Securitizadora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Securitizadora, ou quaisquer terceiros, para participar da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, sempre que a presença de qualquer de referidos for relevante para a deliberação da ordem do dia.

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

13.12. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo certo que deve agir conforme instrução dos Titulares dos CRI nas decisões relativas à administração, caso necessário.

13.13. Salvo por motivo de força maior, a Assembleia Especial de Titulares dos CRI realizar-se-á no local da sede da Securitizadora, de modo que, quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar de realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

13.14. A presidência da Assembleia Especial caberá, de acordo com quem a convocou:

(i) ao representante da Securitizadora;

(ii) ao Titular de CRI eleito pelos demais;

(iii) ao Agente Fiduciário; ou

(iv) àquele que for designado pela CVM.

13.15. Quórum de Deliberação. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização, todas as deliberações em Assembleia Especial serão tomadas, com quórum de aprovação representado por Titulares de CRI em quantidade equivalente (i) a 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em primeira convocação; e (ii) em segunda convocação, pela maioria simples dos votos dos Titulares de CRI presentes na respectiva Assembleia Especial. Nas Matérias Específicas, o quórum de deliberação será apurado separadamente por Série, observado o voto separado da Série afetada.

13.16. Quórum Qualificado. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização, as aprovações, reprovações e/ou propostas de alterações e de renúncias prévia, definitiva ou temporária de direitos (*waiver*) relativas às seguintes matérias dependerão de aprovação, em primeira ou em segunda convocação, de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos votos favoráveis de Titulares de CRI em Circulação, sendo certo que, quando a matéria configurar Matéria Específica, a aprovação exigirá também o voto favorável dos Titulares de CRI da Série afetada, apurado separadamente:

(i) alteração da Ordem de Pagamentos, da Remuneração, da Amortização e/ou de sua forma de cálculo e das Datas de Pagamento de Remuneração aplicáveis a cada Série, bem como outros valores aplicáveis como encargos moratórios;

(ii) alteração da Data de Vencimento dos CRI;

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

(iii) alteração dos Investimentos Permitidos;

(iv) alterações nas características dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, na redação dos Eventos de Vencimento Antecipado (sendo certo que qualquer alteração na redação dos itens de Eventos de Vencimento Antecipado de forma a especificamente refletir uma anuência prévia ou renúncia aprovada pelos Titulares de CRI, não deverá ser considerado para fins deste quórum), do Pagamento Antecipado Total, da Taxa de Administração, exclusão ou redução da Alienação Fiduciária de Imóveis ou de quaisquer hipóteses de pagamento antecipado dos CRI; e/ou

(v) qualquer alteração do presente item e/ou em qualquer quórum de deliberação das Assembleias Especiais previsto neste Termo de Securitização ou em qualquer Documento da Operação.

13.17. Qualquer alteração a este Termo de Securitização, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI, reunidos em assembleia geral, nos termos e condições deste Termo, sendo esta última dispensada sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, B3 e/ou ANBIMA, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras e mercados organizados ou de entidades autorreguladoras; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, (iii) envolver redução da remuneração de qualquer um dos prestadores de serviços da Oferta, e (iv) decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na Remuneração, no fluxo da pagamentos e nas Garantias, desde que as alterações ou correções referidas nos itens acima não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares de CRI e/ou à Securitizadora, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI.

13.17.1. As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos Titulares de CRI, no prazo de até 7 (sete) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

13.18. As deliberações tomadas em Assembleias Gerais, observados o respectivo quórum de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão os Titulares de CRI, conforme o caso, quer tenham comparecido ou não à Assembleia Especial, e, ainda que nela tenham se abstido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado o resultado da deliberação aos Titulares de CRI, na forma da

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

regulamentação da CVM, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contado da realização da Assembleia Especial.

13.19. Sem prejuízo do disposto neste Capítulo XIII, exceto se autorizado na forma deste Termo de Securitização, deverá ser convocada Assembleia Especial toda vez que a Securitizadora tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos nos Documentos da Operação, para que os Titulares de CRI deliberem sobre como a Securitizadora deverá exercer seus direitos no âmbito deles.

13.20. Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas nas Assembleias Especial de Titulares dos CRI serão encaminhadas somente à CVM, via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais, ou sistema disponível à data do envio, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, exceto se a Assembleia Especial de Titulares de CRI deliberar em sentido diverso.

13.21. Na ocorrência de qualquer fato que coloque qualquer direito da Securitizadora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado, e/ou de qualquer bem pertencente ao Patrimônio Separado sob risco de perecimento e/ou que agrave qualquer risco vinculado à Operação de Securitização em comparação com as circunstâncias na Data de Emissão, a Securitizadora terá a liberalidade de praticar atos em benefício do Patrimônio Separado e, consequentemente dos Titulares de CRI, sem a prévia aprovação em Assembleia.

CAPÍTULO XIV – DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

14.1. Liquidação do Patrimônio Separado: A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos deverá ser comunicada, pela Securitizadora ao Agente Fiduciário, em até 1 (um) Dia Útil, contados de sua ciência e poderá ensejar a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 15 (quinze) dias contados do momento em que o Agente Fiduciário tenha tomado ciência de qualquer um dos seguintes eventos ou que tais eventos tenham se tornado públicos, uma Assembleia Especial de Titulares dos CRI de todas as Séries para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação do Patrimônio Separado ("**Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado**"):

(i) pedido de recuperação judicial ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pela Securitizadora, independentemente de deferimento do pedido ou homologação pelo juízo competente;

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

(ii) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, não elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Securitizadora;

(iii) inadimplemento ou mora, pela Securitizadora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado, de modo que o prazo ora estipulado será contado de notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário dos CRI à Securitizadora; e

(iv) desvio de finalidade do Patrimônio Separado apurado em decisão judicial ou decisão arbitral imediatamente exequível.

14.1.1. Inobstante o acima, a convocação, instalação, deliberação e formalidades da Assembleia Especial observarão o disposto no Capítulo XIII, inclusive quanto às hipóteses de Matéria Específica e voto separado, quando aplicável.

14.2. Ajustam as Partes, desde logo, que não estão inseridos no conceito de insolvência acima o inadimplemento e/ou mora da Securitizadora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da Devedora.

14.3. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, (hipótese na qual os respectivos Titulares dos CRI presentes em referida Assembleia deverão nomear o liquidante e as formas de liquidação) ou pela não liquidação do Patrimônio Separado (hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora ou nomeação de nova securitizadora, fixando as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração).

14.4. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI prevista acima deverá ser realizada no prazo de até 20 (vinte) dias, contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia Especial de Titulares dos CRI será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia Especial de Titulares dos CRI será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

foi publicado o segundo edital. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI instalar-se-á, em primeira ou em segunda convocação, com a presença de qualquer número de CRI em circulação, considerando ambas as Séries, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60.

14.5. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI referida no item 14.4 acima decidirá pela maioria dos votos presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, em primeira ou em segunda convocação para os fins de liquidação do Patrimônio Separado, enquanto o quórum requerido para deliberação pela substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, conforme parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60, apurado com base no valor global dos CRI em Circulação, ou seja, considerando o somatório das 2 (duas) Séries.

14.6. Na Assembleia Especial de Titulares dos CRI referida no item 14.4 acima, os Titulares de CRI deverão deliberar: (i) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberado a nomeação de outra instituição administradora, incluindo, mas não se limitando a outra companhia securitizadora, fixando, as condições e termos para sua administração, bem como sua remuneração.

14.7. No caso de liquidação do Patrimônio Separado, os bens e direitos pertencentes ao Patrimônio Separado serão destinados à satisfação das obrigações da Emissão, observada a Ordem de Pagamentos prevista neste Termo de Securitização, bem como as regras específicas aplicáveis a cada Série. Para fins de eventual dação em pagamento, a cada Série será atribuída parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado conforme a Proporção da Série apurada na data de liquidação, salvo se este Termo de Securitização estabelecer regra diversa para determinada Série. Dentro de cada Série, a distribuição ocorrerá *pro rata* entre os respectivos CRI em Circulação. Operar-se-á, no momento da referida dação, a quitação dos CRI, na extensão dos bens e direitos recebidos, nos termos aprovados pela Assembleia Especial.

14.8. A realização dos direitos dos Titulares de CRI estará limitada aos Créditos do Patrimônio Separado, não havendo qualquer outra garantia prestada pela própria Securitizadora.

14.9. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não assumem nenhuma responsabilidade pelo pagamento de custos decorrentes deste capítulo, os quais serão arcados com os recursos do Patrimônio Separado, observada a Ordem de Pagamentos prevista neste Termo de Securitização.

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

14.10. Caso a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário utilizem recursos próprios para arcar com as despesas de convocação de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, terão direito ao reembolso dos custos incorridos, com a utilização dos valores integrantes Patrimônio Separado, observada a Ordem de Pagamentos prevista neste Termo de Securitização. Na hipótese de insuficiência, aplicar-se-á o disposto neste Termo de Securitização quanto ao eventual adiantamento pelos Titulares de CRI, conforme a Proporção da Série apurada na data do respectivo adiantamento, quando aplicável.

14.11. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: **(a)** caso a Assembleia Geral de que trata o item 14.4 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou/e **(b)** caso a Assembleia Geral de que trata o item 14.4 acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, observadas, em qualquer caso, a Ordem de Pagamentos descrita no presente instrumento e as regras de alocação entre Séries previstas neste Termo de Securitização, inclusive quanto a rateios *pro rata*, quando aplicável.

CAPÍTULO XV - DAS DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO E DO FUNDO DE DESPESAS

15.1. As Despesas Iniciais, e todas as despesas recorrentes, ordinárias ou extraordinárias ("**Despesas Recorrentes**" e, em conjunto com as Despesas Iniciais, as "**Despesas**") serão arcadas exclusivamente pela Devedora, sendo que: **(i)** as Despesas Iniciais serão descontadas pela Securitizadora do valor da(s) primeira(s) integralização(ões), observado que, havendo integralizações em datas distintas e/ou por Série, o desconto será realizado proporcionalmente aos valores efetivamente integralizados em cada data/Série; **(ii)** a constituição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reservas será descontada pela Securitizadora, proporcionalmente, dos valores integralizados *pro rata* entre as Séries, conforme o valor integralizado de cada Série na respectiva data; e **(iii)** as demais despesas extraordinárias, se comprovadamente incorridas no âmbito da Operação de Securitização, serão arcadas e/ou reembolsadas, exclusivamente, direta ou indiretamente, pelo Fundo de Despesas, observado que, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, tais despesas deverão ser arcadas por recursos do Patrimônio Separado ou, ainda, em caso de insuficiência do Patrimônio Separado, diretamente pela Devedora:

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

(i) taxas e emolumentos da CVM e da B3 para registro e viabilidade da Oferta e declarações de custódia da B3 relativos ao CRI;

(ii) as despesas com a Securitizadora e os prestadores de serviços, conforme indicadas no Anexo VIII;

(iii) remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, nos termos do item 12.5.1 acima;

(iv) todas as despesas de registro e custódia dos Documentos Comprobatórios representativos dos Créditos Imobiliários;

(v) todas as despesas de registro e custódia dos CRI perante a B3;

(vi) os honorários, despesas e custos de advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e realização dos Créditos do Patrimônio Separado dos CRI;

(vii) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado dos CRI;

(viii) eventuais despesas com registros perante órgãos de registro do comércio e publicação de documentação de convocação e societária da Securitizadora relacionada aos CRI, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos, na forma da regulamentação aplicável;

(ix) honorários e demais verbas e despesas ao Agente Fiduciário dos CRI, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados mediante aprovação prévia em Assembleia Especial, em razão do exercício de suas funções nos termos do Termo de Securitização;

(x) remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontre aberta a Conta Centralizadora;

(xi) despesas com registros perante a ANBIMA, CVM, B3, e juntas comerciais, conforme o caso, dos CRI, do Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;

(xii) despesas necessárias para a realização das Assembleias Especiais de Titulares de CRI, na forma da regulamentação aplicável, incluindo as despesas com sua convocação,

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

desde que solicitadas pelos Titulares de CRI ou pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário dos CRI no exclusivo interesse dos Titulares de CRI;

(xiii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI na defesa de eventuais processos administrativos, e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado dos CRI;

(xiv) eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado dos CRI;

(xv) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários especificamente previstos nos Documentos da Operação e cuja responsabilidade pela contratação seja atribuída à Securitizadora; e

(xvi) quaisquer tributos e/ou despesas e/ou sanções, presentes e futuros, que sejam imputados por lei e/ou por decisão administrativa, sentença judicial transitada em julgado ou decisão arbitral irrecorrível aplicável ao Patrimônio Separado dos CRI.

15.2. Despesas Iniciais. As Despesas Iniciais encontram-se listadas em anexo ao Termo de Emissão de Notas Comerciais e serão deduzidas dos valores repassados à Devedora em razão da integralização das Notas Comerciais, na(s) primeira(s) integralização(ões), proporcionalmente aos valores efetivamente integralizados em cada data e, se aplicável, *pro rata* entre as Séries.

15.3. Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado dos CRI. São as despesas listadas a seguir:

(i) as despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado dos CRI, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração, desde que não arcadas pela Devedora;

(ii) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI de todas as Séries, salvo se a despesa se relacionar exclusivamente a

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

determinada Série, hipótese em que a aprovação poderá ocorrer como Matéria Específica, nos termos do Capítulo XIII acima, e realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI;

(iii) as despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;

(iv) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI; e

(v) despesas acima, de responsabilidade da Securitizadora, que não pagas por esta.

15.4. Os Titulares dos CRI serão responsáveis pelo pagamento de eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição acima, bem como dos tributos incidentes sobre a negociação secundária e a distribuição de rendimentos dos CRI.

15.5. Na hipótese de eventual inadimplência da Devedora, conforme aplicável, a Securitizadora poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível, observados os termos e condições para pagamento e reembolso pela Devedora, conforme aplicável, nos termos dos Documentos da Operação.

15.6. Na hipótese de a Data de Vencimento vir a ser prorrogada por deliberação dos Titulares de CRI, mediante orientação da Assembleia Especial, ou ainda, após a Data de Vencimento, a Securitizadora, o Agente Fiduciário e os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções, as Despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Securitizadora, os pagamentos relacionados ao desempenho de suas funções, incluindo, mas não se limitando, a Taxa de Administração, observado, no que couber, o disposto nos itens 11.9.6 e 11.9.7 acima e nos itens 12.6 e seguintes deste Termo de Securitização.

15.7. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja atuando em nome dos titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora.

15.8. Caso a Devedora não pague tempestivamente e os recursos do Fundo de Despesas não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os Titulares dos CRI

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de, num segundo momento, requerer o reembolso das despesas, que não as Despesas Iniciais e Despesas Recorrentes, junto à Devedora, conforme aplicável, após a realização do Patrimônio Separado, observadas as demais previsões constantes deste Termo de Securitização.

15.9. Caso a Devedora não pague tempestivamente e os recursos do Fundo de Despesas não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, a Securitizadora convocará Assembleia Especial dos Titulares de CRI para deliberar sobre as medidas cabíveis, nos termos da regulamentação aplicável, sendo que os Titulares de CRI que deliberarem pelo custeio da Taxa de Administração terão assegurado o direito de reembolso junto à Devedora, após a realização do Patrimônio Separado, observadas as demais previsões constantes deste Termo de Securitização.

15.9.1. No caso de que trata o item 15.9.1 acima, deverá ser realizada Assembleia Especial para deliberação acerca de realização de aporte por parte dos Titulares dos CRI, junto ao Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva Assembleia Especial convocada para este fim, observado que, caso o aporte se relacione exclusivamente a determinada Série, a deliberação poderá ocorrer como Matéria Específica, nos termos do Capítulo XIII deste instrumento.

15.10. Obrigação de Indenização. Nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais, a Devedora obrigou-se, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário ("**Partes Indenizadas**") por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida no Termo de Emissão de Notas Comerciais, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos Titulares de CRI ou do Agente Fiduciário. Para fins de esclarecimento, as obrigações da Devedora não incluem despesas ou custos incorridos pela Securitizadora em virtude de, ou relativas a, outras operações de securitização realizadas pela Securitizadora.

15.11. Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e após a quitação de todas as despesas incorridas, sobejarem recursos na Conta Centralizadora, a Securitizadora deverá transferir tais recursos, líquidos de tributos, para a Conta de Livre Movimentação, observados o prazo e as condições previstos no item 11.10.2 deste Termo de Securitização.

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

15.12. Em nenhuma hipótese, a Securitizadora incorrerá em antecipação de despesas e/ou suportará despesas com recursos próprios.

CAPÍTULO XVI – COMUNICAÇÃO E PUBLICIDADE

16.1. Todas as comunicações realizadas nos termos deste Termo de Securitização devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. As comunicações realizadas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado:

Para a Securitizadora

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA
Avenida Paulista, nº 1.912, 13º andar, Sala 132, Bela Vista,
CEP 01.310-924, São Paulo/SP
At.: Leandro Issaka
Tel.: (11) 5051-3592
E-mail: gestao@leveragesec.com.br | obrigacoes@leveragesec.com.br

Para o Agente Fiduciário

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Gilberto Sabino nº 215, 4º Andar, Pinheiros
São Paulo/SP, CEP 05.425-02
At.: Eugênia Souza
Telefone: (11) 3030-7177
E-mail: estruturacao@vortx.com.br / pu@vortx.com.br (para fins de precificação de ativos) / agentefiduciario@vortx.com.br

16.2. Nos termos da Resolução CVM nº 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como convocações de Assembleias Gerais, comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

computadores – internet (https://www.leveragesec.com.br/), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do § 5º do artigo 44, artigo 45, inciso "b" do artigo 46 e artigo 52º inciso IV e §4º da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência.

16.3. As publicações acima serão realizadas 1 (uma) única vez e, no caso de Assembleia Geral, não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

16.4. É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleia convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação.

16.5. A Securitizadora informará todos os fatos relevantes acerca da própria Securitizadora, mediante publicação na imprensa ou conforme autorizado pela Resolução CVM 80 ou legislação em vigor, assim como prontamente informará tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

16.6. As demais informações periódicas da Securitizadora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema da CVM de envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE, ou de outras formas exigidas pela legislação aplicável.

16.7. Com a exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, incluindo, mas não se limitando as demonstrações financeiras, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais documentos da Emissão referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário ocorrerá exclusivamente através da plataforma digital "VX Informa", disponibilizada pelo Agente Fiduciário em sua página na rede mundial de computadores (https://vortx.com.br). Para a realização do cadastro, é necessário acessar a página https://portal.vortx.com.br/register e solicitar o acesso ao sistema.

16.8. Excepcionalmente em casos de comprovada indisponibilidade sistêmica, que impossibilite o cumprimento das obrigações via plataforma VX Informa, a Emissora poderá realizar o envio das informações e documentos decorrentes das obrigações acima citadas ao e-mail: vxinforma@vortx.com.br, responsável pela análise e suporte na utilização da plataforma. Sendo certo que, após solucionada a indisponibilidade o cumprimento deverá

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

ocorrer obrigatoriamente via VX Informa para fins de elaboração do Relatório Anual do Agente Fiduciário.

16.9. "VX Informa": Plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (https://vortx.com.br), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento referentes ao envio de documentos e informações periódicas.

CAPÍTULO XVII – DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL

17.1. Os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

17.2. Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, definidas pela Lei 11.033, aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e (iv) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado, para cada aquisição de CRI, e, quando aplicável, para cada Série, da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data de resgate (artigo 1º da Lei 11.033 e artigo 65 da Lei 8.981).

17.3. Não obstante, não há uniformidade de interpretação quanto à forma de incidência de IRRF sobre eventual ganho de capital auferido por pessoa jurídica não-financeira na alienação de CRI. Nesse contexto, recomenda-se aos Titulares do CRI que consultem seus assessores tributários em relação ao tema. Ademais, observamos que há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

17.4. Em regra, o IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei 8.981 e artigo 70, I da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil ("RFB") nº 1.585, de 31 de agosto de 2015).

17.5. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. Como regra geral, as alíquotas em vigor do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real, presumido ou arbitrado, que exceder o equivalente a R$ 20.000,00 (vinte mil reais), multiplicado pelo número de meses do respectivo período de apuração. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

17.6. Para os fatos geradores ocorridos a partir de 01 de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não-cumulativa do PIS e da COFINS, sujeitam-se à incidência dessas contribuições às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente (Decreto nº 8.426, de 01 de abril de 2015). Inobstante, ressalta-se a hipótese de alteração legislativa e/ou regulamentar no contexto da Reforma Tributária do Consumo, hipótese em que o tratamento aqui descrito poderá ser revisto, conforme melhor descrito no item 17.12 abaixo.

17.7. No que se refere às pessoas jurídicas não-financeiras sujeitas à sistemática cumulativa da COFINS e do PIS, a incidência das contribuições, às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 3% (três por cento), respectivamente, depende de uma análise caso a caso com base na atividade e objeto social da pessoa jurídica. Como regra geral, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos CRI constitui receita financeira não está sujeita à Contribuição ao PIS e à COFINS desde que os investimentos em CRI não representem a atividade ou objeto principal da pessoa jurídica investidora, face a revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, pela Lei nº 11.941, de 27 de maio de 2009, revogado em decorrência da declaração de inconstitucionalidade de referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal ("STF"). Inobstante, ressalta-se a hipótese de alteração legislativa e/ou regulamentar no contexto da Reforma Tributária do Consumo, hipótese em que o tratamento aqui descrito poderá ser revisto, conforme descrito no item 17.12 abaixo.

17.8. Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

mercantil, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF nos termos do artigo 71, inciso I, da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015.

17.9. Não obstante a isenção de retenção na fonte acima mencionada, a Medida Provisória nº 1.034, publicada em 01 de março de 2021 e, posteriormente, convertida na Lei nº 14.183, de 14 de julho de 2021, alterou as alíquotas de CSLL aplicáveis às entidades financeiras e assemelhadas nos seguintes termos: (a) 20% (vinte por cento) até 31 de dezembro de 2021 e 15% (quinze) por cento a partir de 01 de janeiro de 2022, no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das de capitalização, distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos, sociedades de crédito imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil, associações de poupança e empréstimo, e cooperativas de crédito; e (b) 25% (vinte e cinco por cento) até 31 de dezembro de 2021 e 20% (vinte por cento) a partir de 01 de janeiro de 2022, no caso dos bancos de qualquer espécie. Em regra, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 16, parágrafo único, da Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023, conforme alterada). Ademais, no caso das instituições financeiras, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente. Inobstante, ressalta-se a hipótese de alteração legislativa e/ou regulamentar no contexto da Reforma Tributária do Consumo, hipótese em que o tratamento aqui descrito poderá ser revisto, conforme melhor descrito no item 17.12 abaixo.

17.10. Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso IV, da Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas não há qualquer incidência do PIS e da COFINS. Inobstante, ressalta-se a hipótese de alteração legislativa e/ou regulamentar no contexto da Reforma Tributária do Consumo, hipótese em que o tratamento aqui descrito poderá ser revisto, conforme descrito no item 17.12 abaixo.

17.11. Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71, da Lei 8.981, com redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995.

17.12. Reforma Tributária e Alterações Legislativas. A legislação tributária brasileira encontra-se em processo de alterações relevantes, incluindo a Reforma Tributária do Consumo (Emenda Constitucional nº 132/2023 e legislação complementar correlata, incluindo a Lei Complementar nº 214/2025), com cronograma de transição e implementação gradual da Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS) e do Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), bem como extinção/substituição progressiva de tributos atuais, como o PIS e a COFINS, conforme aplicável. Assim, as regras de tributação aqui descritas poderão ser alteradas ao longo da vigência dos CRI, recomendando-se aos investidores que consultem seus assessores tributários.

17.13. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior. Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução Conjunta nº 13/2024, os rendimentos auferidos estão, como regra geral, sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes ("JTF"). As jurisdições qualificadas como JTF foram listadas pelas autoridades fiscais no artigo 1º da Instrução Normativa da RFB nº 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme alterada. Vale notar que a Portaria nº 488, de 28 de novembro de 2014, reduziu de 20% (vinte por cento) para 17% (dezessete por cento) a alíquota máxima, para fins de classificação de uma JTF para determinados fins no caso de países, dependências e regimes que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal, nos termos definidos pela RFB. Há certa controvérsia acerca da possibilidade de tal redução também ser observada para fins da definição do regime tributário aplicado a investimentos de investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior nos mercados financeiro e de capitais ou se esta deve ser observada exclusivamente para fins de aplicação das regras de preços de transferência e subcapitalização.

17.14. Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI são isentos de imposto de renda na fonte por força da posição da RFB, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

em JTF, conforme o artigo 85, §4º, da Instrução Normativa da RFB 1.585, de 31 de agosto de 2015.

17.15. Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários – IOF. Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução Conjunta nº 13/2024, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme o Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007 ("**Decreto 6.306**"). Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

17.16. Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários. As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme o Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

CAPÍTULO XVIII – DOS FATORES DE RISCO

18.1. O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Securitizadora, à Devedora, aos Avalistas, às SPEs Garantidoras, aos Imóveis e diversos riscos a que estão sujeitos, ao setor imobiliário, aos Créditos Imobiliários, ao Aval e Dívida Solidária, à Alienação Fiduciária de Imóveis e aos próprios CRI objeto da Emissão regulada por este Termo de Securitização.

18.2. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Abaixo são exemplificados, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI. Outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais também poderão ter um efeito adverso sobre a Securitizadora e sobre a Devedora. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para os Titulares de CRI.

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

18.3. Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como os fatores de risco disponíveis no formulário de referência da Securitizadora, e as demais informações contidas neste Termo de Securitização, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.

18.4. Para os efeitos deste Capítulo, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um "efeito adverso" sobre a Securitizadora e/ou sobre a Devedora e/ou sobre as SPEs Garantidoras e/ou sobre os Avalistas e/ou sobre o os empreendimentos imobiliários do Grupo BRIO, incluindo, sem limitação, o Empreendimento Lar Inglaterra, e/ou sobre os Imóveis quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá, poderia produzir ou produziria, se materializado, um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Securitizadora e/ou sobre a Devedora e/ou sobre as SPEs Garantidoras e/ou sobre os Avalistas e/ou sobre os empreendimentos imobiliários do Grupo BRIO e/ou sobre os Imóveis, conforme o caso, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares neste Capítulo XVI como possuindo também significados semelhantes.

18.5. Os fatores de risco relacionados à Securitizadora e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu formulário de referência nos itens "4.1 Descrição dos Fatores de Risco" e "4.2 Descrição dos principais riscos de mercado", incorporados por referência a este Termo de Securitização. Para tanto, favor acessar www.gov.br/cvm (neste website acessar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", clicar em "Companhias", posteriormente clicar em "Informações Periódicas e Eventuais de Enviadas à CVM", buscar "LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA" no campo disponível. Em seguida acessar "LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA", e posteriormente no campo "categoria" selecionar "Formulário de Referência", e selecionar o Período de Entrega, e posteriormente fazer o download do Formulário de Referência com data mais recente).

Riscos da Securitizadora

Manutenção do Registro de Companhia Securitizadora

A sua atuação como Securitizadora de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora na CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Securitizadora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias securitizadoras,

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

seu registro poderá ser suspenso ou mesmo cancelado, afetando, assim, as suas emissões de CRI e de outros títulos de securitização.

Crescimento da Securitizadora e de seu Capital

O capital atual da Securitizadora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Securitizadora pode vir a precisar de fonte de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Securitizadora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Securitizadora, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive a Emissão.

Risco relacionado à originação de novos negócios e redução na demanda por certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio

A Securitizadora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários e do Agronegócio de sua emissão. No que se refere à originação, a Securitizadora busca sempre identificar oportunidades de negócios que podem ser objeto de securitização, mas depende de condições específicas do mercado. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resultam na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Recebíveis do Agronegócio. Caso a Securitizadora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Agronegócio venha a ser reduzida, a Securitizadora poderá ser afetada.

Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI

A operacionalização do pagamento dos Titulares de CRI exige a participação da Securitizadora e de terceiros, como o Escriturador, Agente de Liquidação e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, o pagamento correto e tempestivo dos Titulares de CRI depende do correto funcionamento da Securitizadora e dos demais prestadores de serviço envolvidos em tal pagamento. Caso a Securitizadora e/ou qualquer dos demais terceiros encontre dificuldades operacionais ou não seja capaz de efetivar o pagamento aos Titulares de CRI, estes poderão sofrer prejuízos. Não

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

é possível garantir que não haverá falhas operacionais na Securitizadora ou em qualquer dos referidos prestadores de serviço durante a vigência dos CRI.

Riscos Relativos à Importância de Uma Equipe Qualificada

A perda de membros da equipe operacional da Securitizadora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado poderá ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Securitizadora. O ganho da Securitizadora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para prospecção, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos pode afetar a capacidade de geração de resultado da Securitizadora.

Risco da não realização da carteira de ativos:

A Securitizadora é uma companhia securitizadora, tendo como objeto social a aquisição e securitização de Créditos Imobiliários através da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente, de modo que, o patrimônio separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos certificados de recebíveis imobiliários. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente, o agente fiduciário dos certificados de recebíveis imobiliários deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o patrimônio separado. Conforme disposto no Termo de Securitização, nesta hipótese, em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Securitizadora perante os Titulares.

Riscos Relacionados à Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Securitizadora

Ao longo do prazo de duração dos CRI e outros títulos de securitização Certificados de Recebíveis Imobiliários ou dos Certificados de Recebíveis do Agronegócio, a Securitizadora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre cada um dos créditos imobiliários ou do agronegócio, conforme o caso, eventuais contingências da Securitizadora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, nos termos da Medida

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

O objeto da companhia securitizadora e o patrimônio separado

A Securitizadora é uma companhia securitizadora de Créditos Imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de quaisquer Créditos Imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos das Leis 14.430 e da Resolução CVM 160, cujos patrimônios são administrados separadamente. O patrimônio separado de cada emissão tem como principal fonte de recursos os respectivos Créditos Imobiliários e suas garantias. Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento dos Créditos Imobiliários por parte dos devedores, a Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI.

Risco operacional e risco de fungibilidade

A Securitizadora também utiliza tecnologia da informação para processar as informações financeiras e resultados operacionais e monitoramento de suas emissões. Os sistemas de tecnologia da informação da Securitizadora podem ser vulneráveis a falhas e a interrupções. Alguns processos ainda dependem de *inputs* manuais. Portanto, não é possível garantir que, durante a vigência dos CRI, não haverá qualquer falha ou interrupção nos sistemas da Securitizadora, tampouco que, caso tais falhas se materializem, que não causarão prejuízo aos Titulares de CRI.

Riscos associados aos prestadores de serviço da Emissão

A Securitizadora contrata prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades, como auditores, agente fiduciário, agente de cobrança, dentre outros. Caso, conforme aplicável, alguns destes prestadores de serviços sofram processo de falência (ou similar), aumentem significantemente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Securitizadora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Esta substituição, no entanto, poderá não ser bem-sucedida e afetar adversamente a qualidade da gestão da Emissão, bem como criar ônus adicionais ao patrimônio separado o que poderá afetar negativamente o acesso dos Titulares de CRI à informação e/ou a rentabilidade dos CRI.

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

Risco de ausência de processo de diligência legal (due diligence) do formulário de referência da Securitizadora, bem como ausência de opinião legal sobre due diligence de seu formulário de referência

A Securitizadora e o formulário de referência da Securitizadora não foram objeto de auditoria legal completa para fins desta Oferta, de modo que não há qualquer opinião legal sobre *due diligence* com relação às obrigações e/ou contingências da Securitizadora. Caso o formulário de referência da Securitizadora tivesse sido objeto de auditoria legal, não é possível garantir que as conclusões exaradas em tal auditoria poderiam ser negativas e indicar a existência de contingências e/ou obrigações da Securitizadora as quais poderiam afetar sua capacidade de operacionalização e/ou pagamento dos CRI.

Riscos da operação de securitização e ao Regime Fiduciário

Recente desenvolvimento da securitização de Créditos Imobiliários

A securitização de Créditos Imobiliários é uma operação recente no Brasil. A Lei 9.514, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas que objetivam a segregação dos riscos do emissor do valor mobiliário, de seu devedor (no caso, a Devedora) e créditos que lastreiam a emissão. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, o mesmo ainda não se encontra totalmente regulamentado e com jurisprudência pacífica, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcione, gerando assim uma insegurança jurídica e um risco aos investidores dos CRI, uma vez que os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar a Oferta e os CRI e/ou em um eventual cenário de discussão e/ou de identificação de lacuna na regulamentação existente, editar as normas que regem o assunto e/ou interpretá-las de forma a provocar um efeito adverso sobre a Securitizadora, a Devedora, as SPEs Garantidoras, os Avalistas e, consequentemente, os Titulares de CRI, editando normas ou proferindo decisões que podem ser desfavoráveis aos interesses dos investidores dos CRI.

Inexistência de jurisprudência consolidada acerca da securitização

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos e títulos de crédito, tendo por diretrizes a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

de operação, em situações de conflito, dúvida ou estresse poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, notadamente, na eventual necessidade de buscar o reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais e/ou extrajudiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos.

Decisões judiciais sobre a Medida Provisória n.º 2.158-35/01 podem comprometer o regime fiduciário sobre os créditos dos CRI

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, estabelece, em seu artigo 76, que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Adicionalmente, o parágrafo único deste mesmo artigo prevê que "desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação".

Nesse sentido, os recursos decorrentes das Notas Comerciais, inclusive em função da execução das Garantias poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Securitizadora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Securitizadora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os titulares destes créditos com os Titulares de CRI de forma privilegiada sobre o produto de realização dos Créditos do Patrimônio Separado. Nesse caso, os titulares desses créditos concorrerão com os Titulares de CRI pelos recursos do Patrimônio Separado e este poderá não ser suficiente para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Securitizadora perante aqueles credores.

Risco de concentração de devedor e efeitos adversos na Remuneração e Amortização

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora, sendo representados pelas Notas Comerciais. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado em apenas 1 (uma) devedora, sendo que todos os fatores de risco de crédito a ela aplicáveis são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, a amortização e a Remuneração dos CRI. Uma vez que os pagamentos de Remuneração dos CRI e Amortização dos CRI dependem do

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos valores devidos no âmbito das Notas Comerciais, os riscos a que a Devedora está sujeita podem afetar adversamente a capacidade de adimplemento da Devedora na medida em que afetem suas atividades, operações e respectivas situações econômico-financeiras, as quais, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderão afetar o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI. Adicionalmente, os recursos decorrentes da execução das Notas Comerciais e das Garantias podem não ser suficientes para satisfazer o pagamento integral da dívida decorrente das Notas Comerciais. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

Riscos dos CRI e da Oferta

Riscos Gerais

Tendo em vista as obrigações previstas para a Devedora, as SPEs Garantidoras e os Avalistas, a deterioração da situação financeira e patrimonial da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou dos Avalistas e/ou de sociedades relevantes de seu grupo econômico, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderá afetar de forma negativa o fluxo de pagamentos dos CRI. Os riscos a que estão sujeitos os Titulares de CRI podem variar significativamente, e podem incluir, sem limitação, perdas em decorrência de condições climáticas desfavoráveis, fatores naturais que afetem negativamente o setor imobiliário em geral, como a quantidade de chuvas, alterações em políticas de concessão de crédito e outros eventos que possam afetar as atividades, o faturamento da Devedora, das SPEs Garantidoras, dos Avalistas e de suas controladas e, consequentemente, suas condições econômico-financeiras e capacidade de pagamento. Crises econômicas também podem afetar o setor imobiliário a que se destina o financiamento que lastreia os CRI, objeto da captação de recursos viabilizada pela Oferta. Adicionalmente, falhas na constituição ou formalização do lastro e/ou das garantias da Emissão, inclusive, sem limitação, das Notas Comerciais e da Alienação Fiduciária de Imóveis podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Alterações na legislação tributária aplicável aos CRI

A remuneração gerada por aplicação em CRI por pessoas físicas está atualmente isenta de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda,

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares.

Inadimplemento ou Descaracterização das Notas Comerciais que lastreiam os CRI

Os CRI têm seu lastro nos Créditos Imobiliários, os quais são oriundos das Notas Comerciais emitidas pela Devedora, cujo valor, por lei, deve ser suficiente para cobrir os montantes devidos aos Titulares de CRI durante todo o prazo da Emissão. Não existe garantia de que não ocorrerá futuro descasamento, interrupção ou inadimplemento de obrigações em seu fluxo de pagamento por parte da Devedora, caso em que os Titulares de CRI poderão ser negativamente afetados, por atrasos ou não recebimento de recursos devidos pela Securitizadora em decorrência da dificuldade ou impossibilidade de receber tais recursos em função de inadimplemento por parte da Devedora.

Falta de Liquidez dos CRI no mercado secundário

O mercado secundário de CRI não opera de forma ativa e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado forte para negociação dos CRI de alta liquidez, a permitir sua alienação pelos investidores, caso decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o investidor que subscrever ou adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário e deve estar ciente da eventual necessidade de manutenção do seu investimento nos CRI por todo prazo da Emissão. Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o titular dos CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.

Ausência de Classificação de Risco sobre os CRI

Os CRI, bem como a presente Oferta, não foram objeto de classificação de risco, de modo que os Investidores não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco (empresa de *rating*). Caberá aos potenciais Investidores, antes de subscrever e integralizar os CRI, analisar todos os riscos envolvidos na presente Oferta e na aquisição dos CRI, inclusive, mas não se limitando, àqueles riscos descritos neste Termo de Securitização.

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

Quórum de deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleia Especial de Titulares de CRI estarão sujeitas a quóruns qualificados, inclusive de 2/3 dos CRI em Circulação, conforme o caso, e a regras específicas de instalação e deliberação previstas neste Termo de Securitização e na regulamentação aplicável. Em razão disso, Titulares de CRI detentores de pequena quantidade de CRI, inclusive em determinada Série, poderão ser obrigados a acatar decisões aprovadas pela maioria, ainda que tenham votado de forma desfavorável ou se abstido, podendo tais deliberações impactar direitos econômicos e operacionais relacionados à Emissão, inclusive no que se refere a critérios de alocação de pagamentos e/ou rateios entre Séries, quando aplicável.

Não há, em regra, mecanismos automáticos de saída, tais como venda compulsória, direito de retirada ou liquidez assegurada, para Titulares de CRI dissidentes em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial. Ademais, a convocação, instalação e realização de Assembleias Especiais poderá ser prejudicada por fatores como pulverização dos CRI, dificuldades de obtenção de quórum e participação dos investidores, ou necessidade de realização de segunda convocação, o que pode resultar em atrasos na tomada de decisões relevantes e/ou na implementação de medidas no interesse da comunhão dos Titulares de CRI, com potencial impacto adverso para os Titulares de CRI.

Risco de Adoção da Taxa DI para cálculo da Remuneração dos CRI

A Súmula nº 176 editada pelo Superior Tribunal de Justiça enuncia que é nula a cláusula contratual que sujeita o devedor a taxa de juros divulgada pela Anbid/CETIP, tal como o é a Taxa DI divulgada pela B3. A referida súmula decorreu do julgamento de ações judiciais em que se discutia a validade da aplicação da Taxa DI divulgada pela B3 em contratos utilizados em operações bancárias ativas. Há a possibilidade de, numa eventual disputa judicial, a Súmula nº 176 vir a ser aplicada pelo Poder Judiciário para considerar que a Taxa DI não é válida como fator de Remuneração dos CRI ou de seu lastro, ou ainda, que a remuneração das Notas Comerciais deve ser limitada à taxa de 1% ao mês. Em se concretizando referida hipótese, o índice que vier a ser indicado pelo Poder Judiciário para substituir a Taxa DI, poderá conceder aos Titulares de CRI juros remuneratórios inferiores à atual Remuneração dos CRI, bem como limitar a aplicação de fator de juros limitado a 1% (um por cento) ao mês, nos termos da legislação brasileira aplicável à fixação de juros remuneratórios.

Risco de indisponibilidade da Taxa DI

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

Nos termos deste Termo de Securitização, caso a Taxa DI torne-se indisponível por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou, ainda, no caso de extinção ou impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Notas Comerciais e, consequentemente, aos CRI por imposição legal, determinação judicial ou arbitral, deverá ser aplicada, em sua substituição: (i) a taxa que vier legalmente a substituí-la ou, (ii) exclusivamente na ausência da taxa mencionada no item (i) acima, o Agente Fiduciário e/ou a Securitizadora, conforme o caso, deverão convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI, em comum acordo com a Devedora e a Securitizadora, de novo parâmetro de Remuneração dos CRI. Muito embora este parâmetro deva preservar o valor real e os mesmos níveis da Remuneração dos CRI, não há garantias de que o parâmetro adotado será suficiente para preservar os níveis de Remuneração dos CRI em sua integralidade. Adicionalmente, há o risco de a Assembleia Especial ora referida não obter quórum suficiente de instalação ou de aprovação sobre a nova taxa, ocasiões as quais poderiam ocasionar perdas aos Titulares de CRI.

Amortização extraordinária ou resgate antecipado

A Devedora poderá manifestar à Securitizadora a sua intenção de amortizar extraordinariamente parte das Notas Comerciais, bem como o resgate antecipado da totalidade das Notas Comerciais, mediante notificação enviada à Securitizadora. Adicionalmente, os CRI vencerão antecipadamente na ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado. A ocorrência dos eventos mencionados neste item acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar perdas financeiras, tendo em vista a não obtenção do retorno integralmente esperado para o investimento realizado, bem como dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI, frustrando o retorno esperado pelos Investidores com a alocação de capital na Oferta.

Prestadores de serviços no âmbito da Emissão

A Securitizadora contratou diversos prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades no âmbito da Emissão. Caso qualquer desses prestadores de serviços aumente significantemente seus preços ou não preste serviços com a qualidade esperada pela Securitizadora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Nesse contexto, não é possível garantir que serão contratados prestadores de serviço com o mesmo nível de qualidade ou melhor ou com um preço menor, tampouco que a Securitizadora não encontrará dificuldade na contratação do substituto, o que pode afetar negativamente os CRI, a Securitizadora ou até mesmo criar eventuais ônus adicionais ao Patrimônio Separado.

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários

A Securitizadora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários é responsável por realizar os procedimentos de cobrança e execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI. A não realização ou a realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Securitizadora em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial ou arbitral dos Créditos Imobiliários ou em caso de perda dos Documentos Comprobatórios dos Créditos Imobiliários, também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Os Créditos Imobiliários constituem o patrimônio separado dos CRI, de modo que o atraso ou a falta do recebimento destes pela Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI, no mesmo sentido, qualquer atraso ou falha pela Securitizadora ou, ainda, na hipótese de sua insolvência, a capacidade da Securitizadora em realizar os pagamentos devidos aos Titulares de CRI poderá ser adversamente afetada.

A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujo patrimônio é administrado separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Com isso, o pagamento dos CRI depende do pagamento pela Devedora dos valores devidos no contexto das Notas Comerciais. Desta forma, qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes valores e/ou pagamentos pela Devedora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Adicionalmente, mesmo que os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora na forma prevista nas Notas Comerciais, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos e/ou transferências, sendo que uma falha ou situação de insolvência da Securitizadora poderá prejudicar a capacidade da Securitizadora de promover o respectivo pagamento aos Titulares de CRI. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado e os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Securitizadora perante os respectivos Titulares de CRI. As regras de

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

convocação, instalação e realização de assembleias gerais, bem como a implantação das definições estabelecidas pelos Titulares de CRI em tal assembleia pode levar tempo e, assim, afetar, negativamente, a capacidade dos Titulares de CRI de receber os valores a eles devidos.

Patrimônio Líquido Insuficiente da Securitizadora

Conforme previsto no parágrafo único do artigo 28 da Lei 14.430, a totalidade do patrimônio da companhia securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. Em tais hipóteses, o patrimônio da Securitizadora poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Securitizadora perante os respectivos Titulares de CRI.

Inadimplência das Notas Comerciais e Risco de Crédito da Devedora

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da Emissão de CRI depende do adimplemento, pela Devedora dos Créditos Imobiliários, que por sua vez está atrelado, dentre outros fatores, a capacidade de pagamento da Devedora a qual pode ser afetada pela situação patrimonial e financeira da Devedora e/ou de algumas das sociedades que componham seu grupo econômico. O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares de CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento das Notas Comerciais pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial , arbitral ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários serão bem-sucedidos. Portanto, uma vez que o pagamento da Remuneração dos CRI e Amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos Créditos Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e sua capacidade de pagamento poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização.

Liquidação do Patrimônio Separado e vencimento antecipado das Notas Comerciais e dos CRI podem gerar efeitos adversos sobre a Emissão e a rentabilidade dos CRI

Conforme previsto nas Notas Comerciais e neste Termo de Securitização, há possibilidade de resgate antecipado compulsório dos CRI em decorrência de vencimento antecipado das Notas Comerciais.

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado ou dos Eventos de Vencimento Antecipado: (i) poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Securitizadora proceda ao pagamento antecipado dos CRI; e (ii) não é possível assegurar que a declaração do vencimento antecipado e/ou a deliberação acerca da eventual liquidação do Patrimônio Separado ocorrerão em tempo hábil para que o pagamento antecipado dos CRI se realize tempestivamente, sem prejuízos aos Titulares de CRI. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada inadimplente com relação à Emissão e/ou ser destituída da administração do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração do Patrimônio Separado, conforme previsto neste Termo de Securitização.

Em Assembleia Especial, os Titulares de CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber os Créditos Imobiliários ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI. Na hipótese de decisão da Assembleia Especial de promover a liquidação do Patrimônio Separado, tal decisão não acarreta, necessariamente, em um Evento de Vencimento Antecipado, e, por conseguinte, poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Securitizadora proceda ao pagamento antecipado dos CRI.

Consequentemente, os adquirentes dos CRI poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência de tais eventos, pois: (i) não há qualquer garantia de que existirão, no momento da ocorrência dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e/ou do Evento de Vencimento Antecipado, outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; e (ii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à alíquota que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas quando de seu vencimento programado.

Risco em Função do Registro Automático dos CRI na CVM e não análise prévia da ANBIMA

A Oferta, distribuída nos termos da Resolução CVM 160, seguirá o rito automático de registro automático perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Securitizadora não foram objeto de análise prévia pela referida autarquia federal. Não há garantias de que os documentos da Oferta seriam aprovados na mesma forma e conteúdo caso submetidos a análise prévia da CVM, de modo que a Oferta está sujeita a alterações e/ou questionamentos decorrentes de eventual futura ação fiscalizatória, o que poderia ocasionar perdas aos Titulares de CRI. Nesse sentido, os Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

Oferta devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Securitizadora, a Devedora, as SPEs Garantidoras e os Avalistas, bem como suas atividades e situações financeiras, tendo em vista que (i) não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM, e (ii) as informações contidas nos Documentos da Operação não foram submetidas à apreciação e revisão pela CVM nem à análise prévia da ANBIMA.

Risco de Estrutura

A presente Emissão tem o caráter de "operação estruturada". Desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de *stress*, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Riscos relacionados ao escopo limitado da Due Diligence

No âmbito da Oferta foi realizada auditoria legal por um escritório especializado contratado, com escopo limitado a certos aspectos legais, não abrangendo todos os aspectos relacionados à Devedora, às SPEs Garantidoras e aos Avalistas. Caso o escopo da auditoria legal fosse diferente, as conclusões constantes da referida auditoria poderiam ser diversas e identificar riscos adicionais que não foram identificados a partir do escopo limitado, o que poderia ocasionar perdas aos Titulares de CRI.

A Devedora está sujeita a normas ambientais

A Devedora está sujeita à regulamentação ambiental prevista na legislação e à fiscalização de diversas autoridades federais, estaduais e municipais no Brasil. A Devedora não pode garantir que a legislação e regulamentação aplicáveis às suas operações não se tornarão mais severas ou sujeitarão a Devedora a encargos mais onerosos no futuro, inclusive em decorrência de acordos internacionais. A Devedora também não pode garantir que as autoridades ou agências reguladoras competentes não adotarão interpretações mais restritivas ou mais rigorosas sobre essa legislação e regulamentação. Nessas circunstâncias, os investimentos e despesas necessárias para o cumprimento da legislação e

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

regulamentação aplicáveis às operações da Devedora podem aumentar substancialmente, afetando negativamente as condições financeiras da Devedora. Caso a Devedora ou terceiros que venham a ser contratados pela Devedora não observem a legislação e regulamentação ambiental aplicáveis às suas operações, ou ainda, caso ocorram eventuais acidentes que decorram, direta ou indiretamente de suas operações, a Devedora estará sujeita à imposição de sanções administrativas e penais, incluindo penas de detenção ou reclusão de pessoas físicas responsáveis, à obrigação pecuniária de reparar os danos ambientais causados, à suspensão parcial ou total das atividades, à perda ou restrição de incentivos fiscais e programas de parcelamento e ao cancelamento, à suspensão de linhas de financiamento de estabelecimentos oficiais de crédito, à obrigação de realizar investimentos adicionais para a produção da Devedora ou destruição total ou parcial de determinado lote. Ainda, referidas penalidades são aplicadas independentemente da obrigação de reparar a degradação causada ao meio ambiente. Na esfera civil, por exemplo, os danos ambientais implicam responsabilidade solidária e objetiva, direta e indireta. Isto significa que a obrigação de reparar a degradação causada pode afetar a todos os envolvidos, direta ou indiretamente, independentemente da comprovação de culpa. Como consequência, quando a Devedora contrata terceiros para proceder qualquer intervenção nas suas operações, como a disposição final de resíduos, a Devedora não está isenta de responsabilidade por eventuais danos ambientais causados por estes terceiros contratados. A Devedora pode ser considerada responsável por todas e quaisquer consequências provenientes da exposição de pessoas a substâncias nocivas ou outros danos ambientais. Os custos para cumprir com a legislação atual e futura relacionada à proteção do meio ambiente, saúde e segurança, e as contingências provenientes de danos ambientais e terceiros afetados poderão ter um efeito adverso sobre os negócios da Devedora, seus resultados operacionais e sua situação financeira, o que poderá afetar a sua capacidade de pagar os Créditos Imobiliários e, por consequência, os CRI.

Risco Relacionado à Inexistência de Informações Estatísticas sobre Inadimplementos, Perdas e Pré-Pagamento

Considerando que a Devedora emitiu as Notas Comerciais em favor da Securitizadora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da presente Oferta, não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado. Referida inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento impactam negativamente na análise criteriosa da qualidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais e

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

poderão gerar um impacto negativo sobre a adimplência das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI.

Ausência de emissão de carta conforto ou manifestação escrita de auditores independentes sobre as informações financeiras da Securitizadora e da Devedora no âmbito da Oferta

As informações financeiras da Securitizadora e da Devedora são ordinariamente auditadas por auditores independentes em atendimento à legislação e regulamentação aplicáveis às companhias. Contudo, as informações financeiras da Securitizadora e da Devedora não foram objeto de auditoria contábil especificamente para os fins desta Oferta e, portanto, não foi emitida qualquer carta conforto ou manifestação escrita de auditores independentes neste sentido. Deste modo, as informações financeiras da Securitizadora e da Devedora divulgadas ao mercado poderão não refletir a posição econômico-financeira mais atualizada de tais companhias, o que poderá levar o investidor a basear sua decisão de investimento dos CRI desatualizadas, e, portanto, impactar sua decisão de investimento nos CRI.

Risco de concentração de devedores dos Créditos Imobiliários

Os CRI são concentrados em apenas 1 (um) devedor, qual seja, a Devedora, na qualidade de Securitizadora das Notas Comerciais, que deram origem aos Créditos Imobiliários. A ausência de diversificação de devedores dos Créditos Imobiliários representa risco adicional para os Investidores.

Partes relacionadas

A Devedora, as SPEs Garantidoras e os Avalistas integram o mesmo grupo econômico. Assim sendo, eventual impacto na condição econômico-financeira de alguma das partes envolvidas nesta Emissão pode ter impacto na condição econômico-financeira das demais. Ademais, existe o risco de determinados fatores que ocasionem uma alteração econômico-financeira negativa serem comuns às partes mencionadas, já que pertencem ao mesmo grupo econômico, de modo que as afetaria concomitantemente. Dessa forma, por serem partes relacionadas, eventual inadimplemento nas obrigações ora contraídas por uma das partes pode vir a prejudicar a capacidade de cumprimento dos das demais partes em suas obrigações, bem como prejudicar eventual excussão das Garantias, nos termos dos Documentos da Operação.

Risco Relacionado à Não Colocação do Montante Mínimo da Oferta

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial, desde que haja a colocação do Montante Mínimo. Uma vez atingido o Montante Mínimo, a Securitizadora, de comum acordo com a Devedora, poderá decidir por reduzir o valor da Oferta até um montante equivalente entre o Montante Mínimo e o Valor Total da Oferta.

No entanto, caso o Montante Mínimo não seja atingido, a Oferta será cancelada, hipótese na qual os valores já integralizados serão devolvidos aos Investidores, observando-se, neste caso, o procedimento previsto no Contrato de Distribuição, caso em que os valores devolvidos poderão não apresentar a rentabilidade esperada pelo Investidor caso o seu investimento nos CRI se concretizasse.

Riscos Relacionados às Garantias

Os Créditos Imobiliários são garantidos pelas Garantias, que poderão ser insuficientes para pagamento integral dos CRI.

Caso ocorra o inadimplemento de qualquer obrigação garantida, a Securitizadora poderá executar as Garantias para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Adicionalmente, a Securitizadora poderá executar todas e quaisquer garantias outorgadas a ela em garantia das Obrigações Garantidas, simultaneamente ou em qualquer ordem, seguindo as deliberações dos Titulares de CRI, sem que com isso prejudique qualquer direito ou possibilidade de exercê-lo no futuro, até a quitação integral das Obrigações Garantidas, respeitados os limites estipulados nos Contratos de Garantia. Nessa hipótese, o valor obtido com a execução forçada das Garantias poderá não ser suficiente para o pagamento integral dos CRI, o que afetaria negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas no Termo de Securitização, e, consequentemente poderia afetar de forma adversa e negativa os Titulares de CRI.

Risco de não obtenção de registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis perante os Competentes Cartórios Registro de Imóveis

A Alienação Fiduciária de Bens Imóveis ainda não foi constituída, devido à necessidade de registro perante os respectivos e competentes Cartórios de Registro de Imóveis, razão pela qual existe o risco de atrasos. Caso os referidos registros não sejam realizados, a Securitizadora ficará impossibilitada de exercer plenamente os direitos inerentes à condição de proprietária fiduciária dos Imóveis, o que, consequentemente, acarretará na redução da capacidade do Patrimônio Separado de cumprir com as obrigações perante os Titulares de CRI.

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

Risco decorrente da sub-rogação dos Avalistas nos direitos de crédito da Securitizadora por conta da excussão das Garantias

Caso os Avalistas venham a se sub-rogar em qualquer direito de crédito da Securitizadora contra a Devedora em razão da excussão de qualquer Garantia, a satisfação do direito destes garantidores poderá concorrer com a satisfação do direito da Securitizadora, o que pode prejudicar o direito da Securitizadora e afetar negativamente a capacidade de pagamento dos CRI.

Riscos decorrentes dos documentos não analisados ou apresentados na Due Diligence

Para fins dessa Oferta, foi contratado um escritório especializado para análise jurídica dos principais aspectos relacionados à Devedora, às SPEs Garantidoras e aos Avalistas ("Relatório de Auditoria"). Entretanto, nem todos os documentos necessários para a completa análise da Devedora, das SPEs Garantidoras e dos Avalistas, foram apresentados e, consequentemente, analisados. Dessa forma, a auditoria realizada não pode ser entendida como exaustiva ou plenamente satisfatória, uma vez que existem pontos não apresentados ou analisados, conforme indicados no Relatório de Auditoria, os quais podem impactar negativamente a Oferta ou a estrutura dos CRI, devendo os potenciais Titulares dos CRI realizar a sua própria investigação quanto aos pontos não apresentados ou analisados na referida auditoria antes de tomar uma decisão de investimento.

Risco relacionado à FVB Empreendimentos na qualidade de avalista e garantidora real da Operação de Securitização

A FVB Empreendimentos figura na Operação de Securitização como avalista das Notas Comerciais, sem limitação de valor, e como proprietária de parte dos Imóveis, os quais integram as Garantias que suportam as Obrigações Garantidas e, consequentemente, os CRI. A acumulação dessas funções pela FVB Empreendimentos implica que eventual deterioração de sua situação patrimonial poderá afetar simultaneamente a suficiência do Aval e a integridade das garantias reais constituídas, reduzindo de forma concomitante 2 (duas) das principais camadas de proteção da Operação de Securitização. Nesse contexto, eventual deterioração de sua situação patrimonial e financeira, vencimento antecipado de obrigações financeiras por ela assumidas, constituição de ônus sobre ativos relevantes, insuficiência, depreciação ou perda de eficácia das garantias prestadas, bem como o descumprimento de obrigações previstas nos Documentos da Operação, poderão afetar negativamente a suficiência, validade, exequibilidade e capacidade de realização das Garantias. Caso qualquer desses eventos ocorra, poderá haver impacto adverso sobre a

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

estrutura dos Créditos Imobiliários, inclusive com potencial configuração de Evento de Vencimento Antecipado, execução de garantias e reflexos sobre o fluxo esperado da operação e da Remuneração dos CRI.

Contingências judiciais

Critério de Corte e Escopo da Análise

As certidões obtidas em nome de todas as partes da operação (Devedora, Avalistas, Garantidoras e seus respectivos sócios) apontaram a existência de 104 (cento e quatro) processos judiciais em seu desfavor, nas esferas cível, trabalhista e federal. Para fins de análise qualitativa do risco jurídico da operação, adotou-se como valor de corte o montante atribuído à causa de R$ 200.000,00 (duzentos mil reais) na distribuição. Registre-se, desde logo, que o valor da causa, nos termos dos arts. 291 a 293 do CPC, constitui mera estimativa para fins processuais e fiscais, não refletindo, necessariamente, o valor efetivamente envolvido no litígio ou da condenação, seja porque (i) em ações condenatórias, o valor definitivo somente será apurado em sede de liquidação; (ii) em ações trabalhistas, a condenação costuma ser inferior ao valor pleiteado; e (iii) em ações de rescisão contratual, o quantum reparatório depende da devolução de parcelas efetivamente pagas e de eventual abatimento de taxas de fruição.

A adoção do referido patamar visa isolar os litígios com potencial de materialidade econômica relevante para o fluxo de caixa da Devedora, sem prejuízo de que os demais processos abaixo do valor de corte, embora individualmente não representativos, possam, em conjunto, compor contingência agregada a ser monitorada.

Síntese Consolidada dos Processos Acima do Valor de Corte

Foram identificados 09 (nove) processos com valor da causa superior a R$ 200.000,00, totalizando R$ 3.108.910,55 em valores de causa. Todos estes processos são movidos em face da Devedora BRIO (e coligadas do grupo econômico — BRIO INCORPORADORA, BRIO VENDAS SOROCABA, BRIO VENDAS RIBEIRÃO PRETO e BRIO SÃO PAULO INCORPORADORA), distribuídos da seguinte forma:

Contingências Trabalhistas (4 processos — R$ 1.476.047,13)

Todos distribuídos perante as Varas do Trabalho de Ribeirão Preto, tendo por objeto, em essência, o reconhecimento de vínculo empregatício em contratos formalizados como prestação de serviços. Destacam-se: (i) Proc. 0012479-72.2024.5.15.0153 (Marília Paula Barbosa

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

— R$ 604.490,89), sem sentença, suspenso em 06/03/2026 por força do reconhecimento de Repercussão Geral no Tema 1389 do STF (ARE 1532603), risco possível; (ii) Proc. 0012107-60.2023.5.15.0153 (Isabella Cristina Lopes Pinheiro — R$ 395.142,21), com sentença de parcial procedência (16/10/2024) declarando nulidade do contrato de prestação de serviços e reconhecendo vínculo empregatício, igualmente suspenso pelo Tema 1389, risco provável; (iii) Proc. 0010134-59.2024.5.15.0113 (Fernando Galvão Menezes — R$ 265.916,37), com sentença condenatória provisória de R$ 90.000,00 (20/10/2024) e Recurso Ordinário pendente, risco provável; e (iv) Proc. 0010444-65.2024.5.15.0113 (Auro Carlos Quaglio da Mota — R$ 210.497,66), com sentença condenatória de R$ 70.000,00 (16/12/2024) e Recurso Ordinário pendente, risco provável. Nota-se relevante concentração de risco atrelada ao julgamento do Tema 1389 pelo STF, cujo desfecho poderá impactar, de forma sistêmica, a totalidade das demandas em que se discute o reconhecimento de vínculo empregatício em contratos de corretagem imobiliária.

Contingências Cíveis — Consumidor/Incorporação (3 processos — R$ 1.218.500,00)

Tratam, majoritariamente, de demandas consumeristas relativas à rescisão contratual, devolução de valores e vícios construtivos: (i) Proc. 1021456-89.2024.8.26.0602 (Adriana Vaz de Almeida — R$ 209.300,00), sentença de procedência com condenação aproximada de R$ 50.000,00, pendente prazo recursal, risco provável; (ii) Proc. 1037094-65.2024.8.26.0602 (Lilian Cristina Vieira — R$ 209.200,00), em fase de execução, cujo quantum liquidado apresenta-se irrisório (R$ 2.915,22), demonstrando o descolamento entre valor da causa e valor efetivamente devido; e (iii) Proc. 1008473-55.2024.8.26.0506 (Condomínio Lar França — R$ 800.000,00 – em segredo de justiça), ação de obrigação de fazer cumulada com reparação de vícios construtivos, sem sentença, porém com laudo pericial favorável à parte autora, ainda que pendente de homologação e sentença (no momento da análise das cópias enviadas), risco possível.

Contingências Federais (2 processos — R$ 414.363,42)

Em trâmite perante a 4ª Vara Federal de Ribeirão Preto: (i) Proc. 5016259-16.2025.4.03.6102 (Gustavo Santos Inocencio — R$ 212.863,42), distribuído em 21/10/2025, sem sentença, risco possível; e (ii) Proc. 5010740-60.2025.4.03.6102 (Caixa Econômica Federal c/c Daniela Aparecida Mota dos Santos e BRIO — R$ 201.500,00), relativo ao programa Minha Casa, Minha Vida, em fase de instrução, sem citação da BRIO até o momento, risco provável.

Apuração da Materialidade Efetiva

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

Embora o somatório dos valores da causa atinja R$ 3.108.910,55, as condenações efetivamente impostas em primeira instância (ainda sujeitas a recurso e reforma) totalizam, até a presente data, aproximadamente R$ 212.915,22, assim distribuídos: R$ 90.000,00 (Proc. 0010134-59), R$ 70.000,00 (Proc. 0010444-65), R$ 50.000,00 (Proc. 1021456-89) e R$ 2.915,22 (liquidação do Proc. 1037094-65). Tal discrepância corrobora a advertência constante no item acima quanto à natureza meramente estimativa do valor da causa.

Riscos relacionados à Devedora

Efeitos Adversos no Funcionamento da Devedora

Uma vez que o pagamento das remunerações dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos Créditos Imobiliários, a capacidade de adimplemento da Devedora poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o que poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Capacidade Creditícia e Operacional da Devedora

O pagamento dos CRI está sujeito ao desempenho da capacidade creditícia e operacional da Devedora, aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos e ao aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pela Devedora e que possam afetar o seu fluxo de caixa. Adicionalmente, os recursos decorrentes da excussão dos Créditos Imobiliários podem não ser suficientes para satisfazer a integralidade das dívidas constantes dos instrumentos que lastreiam os CRI. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

Risco de inadimplemento financeiro da Devedora em contratos financeiros

Os CRI têm como lastro Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais emitidas pela Devedora, de modo que a capacidade de pagamento dos CRI depende, em larga medida, da capacidade da Devedora de adimplir tempestivamente e integralmente as obrigações assumidas no âmbito das Notas Comerciais. Este Termo de Securitização prevê, entre os Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automáticos, o vencimento antecipado de dívidas e/ou obrigações financeiras da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou dos Avalistas, em valor igual ou superior ao Valor de Corte, bem como o inadimplemento de obrigações pecuniárias da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou do(s) Avalista(s) perante instituições financeiras ou que tenham sido originadas no mercado financeiro ou de capitais, não sanadas no prazo de cura aplicável, em valor igual ou superior, individualmente ou em

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

conjunto, ao Valor de Corte. Adicionalmente, na hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais, a Securitizadora deverá promover o Resgate Antecipado Compulsório da integralidade dos CRI. Nesse contexto, eventual mora ou inadimplemento da Devedora em outros contratos financeiros, inclusive contratos bancários, de crédito ou do mercado de capitais, poderá resultar em aceleração de endividamento, aumento de exigibilidades de curto prazo, deterioração de liquidez e restrição de acesso a novas fontes de financiamento, afetando adversamente sua capacidade de honrar com as Obrigações Garantidas e, consequentemente, os pagamentos de remuneração, amortização e demais valores devidos aos Titulares dos CRI. Em tais hipóteses, os Titulares de CRI poderão estar sujeitos a atraso, redução ou ausência de recebimento dos valores esperados no âmbito da presente Operação de Securitização. Adicionalmente, destaca-se que a Devedora é parte em contratos financeiros que contêm cláusulas de vencimento antecipado com escopo mais amplo do que os gatilhos previstos neste Termo de Securitização, podendo ser acionadas por mora ou inadimplemento em valor inferior ao Valor de Corte estabelecido nos Documentos da Operação. Nessa hipótese, o vencimento antecipado de tais contratos poderia resultar em elevação do passivo exigível de curto prazo da Devedora em montante suficiente para configurar os Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático previstos no Termo de Securitização, mesmo que a mora original não alcançasse individualmente o Valor de Corte.

Risco relacionado a terceiros avalistas em contratos financeiros da Devedora e/ou da FVB Empreendimentos

A Devedora e/ou a FVB Empreendimentos figuram como devedoras solidárias em contratos financeiros nos quais terceiros não integrantes da presente Operação de Securitização também prestam aval, incluindo pessoas físicas e jurídicas cujas situações patrimonial e financeira não são objeto de monitoramento no âmbito dos Documentos da Operação. As cláusulas de vencimento antecipado de tais contratos podem ser acionadas por mora ou inadimplemento de qualquer devedor solidário perante qualquer instituição financeira, independentemente de valor mínimo ou relação com as obrigações objeto da presente Operação de Securitização. Nessa hipótese, o inadimplemento de terceiros alheios à Operação de Securitização poderia acionar o vencimento antecipado de contratos nos quais a Devedora e/ou a FVB Empreendimentos também figuram como obrigadas, resultando em elevação do passivo exigível de curto prazo e potencial configuração dos Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático previstos neste Termo de

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

Securitização, sem que os Titulares de CRI tenham tido qualquer participação ou controle sobre o evento desencadeador.

A Devedora está sujeita à falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou insolvência civil

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Devedora está sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial, conforme o caso, ou à insolvência civil. Eventuais contingências da Devedora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar sua capacidade financeira e operacional, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Devedora de honrar as obrigações assumidas no âmbito do Termo de Emissão de Notas Comerciais, o que, por sua vez, poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de pagar os CRI.

Contingências Trabalhistas e Previdenciárias

Além das contingências trabalhistas e previdenciárias oriundas de disputas com os empregados contratados diretamente pela Devedora, esta pode contratar prestadores de serviços que tenham trabalhadores a ela vinculados. Embora esses trabalhadores não possuam vínculo empregatício com a Devedora, esta poderá ser responsabilizada por eventuais contingências de caráter trabalhista e previdenciário dos empregados das empresas prestadoras de serviços, quando estas deixarem de cumprir com seus encargos sociais. Essa responsabilização poderá afetar adversamente o resultado da Devedora e, portanto, sua capacidade de pagamento e, consequentemente, o pagamento dos CRI pela Securitizadora.

Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos

O surto de doenças transmissíveis em todo o mundo pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira, e qualquer surto de tais doenças no Brasil pode afetar diretamente as operações da Securitizadora, seus negócios e o resultado de suas operações, podendo dar ensejo a resilição antecipada de contratos essenciais às atividades da Securitizadora, em razão de força maior, por exemplo. Ademais, em virtude das condições incertas de mercado, a Securitizadora pode ser incapaz de firmar novos contratos, ter seus contratos vigentes alterados ou mesmo ter que firmar novos contratos em condições menos vantajosas, o que pode afetar seus negócios, material e negativamente.

Surtos de doenças, como a COVID-19, o Zika, o ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

Grave ou SARS, podem ter um impacto adverso nas operações da Securitizadora. Qualquer surto de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e nos resultados da Securitizadora. Surtos de doenças também podem resultar em quarentena do pessoal da Securitizadora ou na incapacidade de acessar suas instalações, o que prejudicaria as suas respectivas atividades e resultados operacionais, podendo dar ensejo a resilição antecipada de contratos essenciais às atividades da Securitizadora, em razão de força maior, por exemplo. Ademais, em virtude das condições incertas de mercado, a Securitizadora pode ser incapaz de firmar novos contratos, ter seus contratos vigentes alterados ou mesmo ter que firmar novos contratos em condições menos vantajosas, o que pode afetar seus negócios, material e negativamente e, consequentemente, a capacidade de operacionalização e/ou pagamento dos CRI, o que poderia ocasionar perdas aos Titulares de CRI.

Intervenção do Governo Brasileiro na Economia

O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outras medidas que podem ter um efeito adverso relevante nas atividades da Securitizadora, da Devedora e das demais participantes da Oferta. A inflação e algumas medidas governamentais destinadas ao combate ou ao controle do processo inflacionário geraram, no passado, significativos efeitos sobre a economia brasileira, inclusive o aumento das taxas de juros, a mudança das políticas fiscais, o controle de preços e salários, a desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações. As atividades, a situação financeira e os resultados operacionais da Securitizadora, da Devedora e dos demais participantes da Oferta poderão ser prejudicados de maneira relevante devido a modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem: (i) taxas de juros; (ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; (iii) flutuações cambiais; (iv) inflação; (v) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vi) política fiscal; (vii) política de abastecimento, inclusive criação de estoques reguladores de commodities; e (viii) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. A incerteza quanto à implementação de mudanças nas políticas ou normas que venham a afetar os fatores acima mencionados ou outros fatores no futuro poderá contribuir para um aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Tal incerteza e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e resultados operacionais da Securitizadora, da

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

Devedora e dos demais participantes da Oferta, o que poderão afetar a capacidade de adimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora.

Política Monetária Brasileira

O Governo Brasileiro estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira, com objetivo de controlar a oferta de moeda no País e as taxas de juros de curto prazo, levando em consideração os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos outros países. A eventual instabilidade da política monetária brasileira e a grande variação nas taxas de juros podem ter efeitos adversos sobre a economia brasileira e seu crescimento, com elevação do custo do capital e retração dos investimentos se retraem. Adicionalmente, pode provocar efeitos adversos sobre a produção de bens, o consumo, os empregos e a renda dos trabalhadores e causar um impacto no setor imobiliário e nos negócios da Devedora, da Securitizadora e dos demais participantes da Oferta, o que pode afetar a capacidade de pagamento dos CRI.

Instabilidade Cambial

Em decorrência de diversas pressões, a moeda brasileira tem sofrido desvalorizações recorrentes com relação ao Dólar e outras moedas fortes ao longo das últimas quatro décadas. Durante todo esse período, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de mercado de câmbio flutuante, controles cambiais e mercado de câmbio duplo. De tempos em tempos, houve flutuações significativas da taxa de câmbio entre o Real e o Dólar e outras moedas. As desvalorizações do Real podem afetar de modo negativo a economia brasileira como um todo, bem como os resultados da Securitizadora e da Devedora, podendo impactar o desempenho financeiro, o preço de mercado dos CRI de forma negativa, além de restringir o acesso aos mercados financeiros internacionais e determinar intervenções governamentais, inclusive por meio de políticas recessivas.

Efeitos dos mercados internacionais

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive economias desenvolvidas e emergentes. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras. Crises em outros países de economia emergente ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os CRI, o que poderia prejudicar seu preço de mercado. Ademais, acontecimentos negativos no mercado financeiro e de capitais brasileiro, eventuais notícias ou indícios de corrupção em companhias abertas e em outros emissores de títulos e valores mobiliários e a não aplicação rigorosa das normas de proteção dos investidores ou a falta de transparência das informações ou, ainda, eventuais situações de crise na economia brasileira e em outras economias poderão influenciar o mercado de capitais brasileiro e impactar negativamente os títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil, incluindo os CRI.

A inflação e as medidas do Governo Federal de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil

Historicamente, o Brasil vem experimentando altos índices de inflação. A inflação, juntamente com medidas governamentais recentes destinadas a combatê-la, combinada com a especulação pública sobre possíveis medidas futuras, tiveram efeitos negativos significativos sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Como consequência, as taxas de juros têm flutuado de maneira significativa. Futuras medidas do Governo Federal, inclusive redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Devedora, a Securitizadora e, sobre os devedores dos financiamentos imobiliários ou de agronegócios, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, condição financeira e resultados da Securitizadora e dos devedores dos financiamentos de agronegócios. Essas medidas também poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a Devedora e a Securitizadora, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, condição financeira e resultados da Devedora e da Securitizadora, o que poderia afetar a capacidade de pagamento das Notas Comerciais e/ou dos CRI, conforme o caso, ocasionando perdas aos Titulares de CRI.

Redução de Investimentos Estrangeiros no Brasil.

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no Brasil pode ter impacto no balanço de pagamentos, o que pode forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e a atual desaceleração da economia americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras. Tais fatores poderiam levar à: (i) diminuição da atividade econômica do país, podendo ocasionar perdas à Devedora e, portanto, afetar sua capacidade de pagamento das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI; e (ii) diminuição do apetite por ativos de maior nível de risco, como os CRI, acarretando uma diminuição de liquidez no mercado secundário, o que poderia ser prejudicial aos Titulares de CRI.

A Securitizadora e a Devedora estão sujeitas à instabilidade econômica e política e a outros riscos relacionados a operações globais e em mercados emergentes pode afetar adversamente a economia brasileira e os negócios da Securitizadora e da Devedora

A Securitizadora e a Devedora estão vulneráveis a certas condições econômicas, políticas e de mercado voláteis no Brasil e em outros mercados emergentes, que poderão ter impacto negativo sobre os resultados operacionais e sobre a capacidade da Securitizadora e da Devedora de prosseguirem com suas estratégias de negócios. Assim, a Securitizadora e a Devedora estão expostas também a outros riscos, entre os quais:

(i) políticas e regulamentações governamentais com efeitos sobre o setor imobiliário e setores relacionados;

(ii) aumento das propriedades governamentais, inclusive por meio de expropriação, e do aumento da regulamentação econômica nos mercados em que operamos;

(iii) inflação e condições econômicas adversas decorrentes de tentativas governamentais de controlar a inflação, como a elevação das taxas de juros e controles de salários e preços;

(iv) alterações da legislação tributária ou regulamentações fiscais potencialmente adversas nos países em que atuam;

(v) controle de câmbio, flutuações cambiais e outras incertezas decorrentes de políticas governamentais sobre operações internacionais; e

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

(vi) instabilidade política significativa.

A ocorrência de qualquer um desses eventos nos mercados em que a Securitizadora e a Devedora atuam ou em outros mercados para os quais a Securitizadora e a Devedora pretendem expandir-se poderá afetar negativamente suas receitas e resultados operacionais e, consequentemente, a capacidade da Devedora de realizar os pagamentos decorrentes das Notas Comerciais, afetando de forma negativa o fluxo de pagamento dos CRI.

CAPÍTULO XIX – DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1. Os direitos de cada Parte previstos neste Termo de Securitização e seus anexos: (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente os excluam; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. O não exercício, total ou parcial, de qualquer direito decorrente deste Termo de Securitização não implicará novação da obrigação ou renúncia ao respectivo direito por seu titular nem qualquer alteração aos termos deste Termo de Securitização.

19.2. A tolerância e as concessões recíprocas: (i) terão caráter eventual e transitório; e (ii) não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remição, perda, modificação, redução, novação ou ampliação de qualquer poder, faculdade, pretensão ou imunidade de qualquer das Partes.

19.3. Este Termo de Securitização é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores ou cessionários.

19.4. Todas as alterações deste Termo de Securitização somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente por Assembleia Especial, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização e pela Securitizadora, exceto pelo disposto no Capítulo XII acima. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Especial para deliberar sobre: (i) a correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (ii) alterações a quaisquer documentos dos Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) documento(s) dos Documentos da Operação; (iii) alterações a quaisquer documentos dos Documentos da Operação em razão de exigências formuladas pela CVM e/ou pela B3; ou (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii) e (iv) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares do CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares do CRI.

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

19.5. É vedada a promessa ou cessão, por qualquer das Partes, dos direitos e obrigações aqui previstos, sem expressa e prévia concordância da outra Parte.

19.6. Caso qualquer das disposições venha a ser julgada inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

19.7. Este Termo de Securitização e os Documentos da Operação constituem o integral entendimento entre as Partes.

19.8. Para os CRI que estejam custodiados eletronicamente, os pagamentos referentes a quaisquer valores a que fazem jus os Titulares de CRI serão efetuados pela Securitizadora, em moeda corrente nacional, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3.

19.9. O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Securitizadora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Securitizadora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

19.10. As palavras e as expressões sem definição neste instrumento deverão ser compreendidas e interpretadas em consonância com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.

19.11. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

19.11.1. Este Termo de Securitização produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme indicado abaixo.

CAPÍTULO XX – LEI E FORO

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

20.1. As Partes se comprometem a empregar seus melhores esforços para resolver por meio de negociação amigável qualquer controvérsia relacionada a este Termo de Securitização, bem como aos demais Documentos da Operação.

20.2. A constituição, a validade e interpretação deste Termo de Securitização serão regidas de acordo com as leis substantivas da República Federativa do Brasil vigentes na data de assinatura deste instrumento. Fica expressamente proibida e renunciada pelas Partes a aplicação de equidade e/ou de quaisquer princípios e regras não previstas pelas leis substantivas acima mencionadas.

20.3. As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir as disputas decorrentes ou relacionadas com este Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

20.4. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

E, por estarem assim justas e contratadas, assinam o presente Termo de Securitização por meio eletrônico, nos termos dispostos nos artigos 219 e 225 do Código Civil, bem como ao expresso na Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, no que for aplicável, que ficará disponível na plataforma digital, ficando cada Parte responsável por obter uma ou mais vias e mantê-la(s) em seus arquivos e registro. As Partes signatárias reconhecem a forma de contratação por meios eletrônicos, digitais e informáticos como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, §4º Código de Processo Civil.

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

ANEXO I

CRONOGRAMA DE PAGAMENTO DOS CRI

CRI - 1° série					
#	Datas de Pagamento	Juros	Incorpora	Amortização	Tai
1	22/05/2026	Não	Sim	Não	0,0000%
2	24/06/2026	Não	Sim	Não	0,0000%
3	22/07/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
4	24/08/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
5	23/09/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
6	22/10/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
7	25/11/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
8	23/12/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
9	22/01/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
10	24/02/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
11	24/03/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
12	23/04/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
13	24/05/2027	Sim	Não	Sim	2,7778%
14	23/06/2027	Sim	Não	Sim	2,8571%
15	22/07/2027	Sim	Não	Sim	2,9412%
16	24/08/2027	Sim	Não	Sim	3,0303%
17	22/09/2027	Sim	Não	Sim	3,1250%
18	22/10/2027	Sim	Não	Sim	3,2258%
19	24/11/2027	Sim	Não	Sim	3,3333%
20	22/12/2027	Sim	Não	Sim	3,4483%
21	24/01/2028	Sim	Não	Sim	3,5714%
22	23/02/2028	Sim	Não	Sim	3,7037%
23	22/03/2028	Sim	Não	Sim	3,8462%
24	25/04/2028	Sim	Não	Sim	4,0000%
25	24/05/2028	Sim	Não	Sim	4,1667%
26	22/06/2028	Sim	Não	Sim	4,3478%
27	24/07/2028	Sim	Não	Sim	4,5455%
28	23/08/2028	Sim	Não	Sim	4,7619%
29	22/09/2028	Sim	Não	Sim	5,0000%
30	24/10/2028	Sim	Não	Sim	5,2632%
31	23/11/2028	Sim	Não	Sim	5,5556%
32	22/12/2028	Sim	Não	Sim	5,8824%
33	24/01/2029	Sim	Não	Sim	6,2500%
34	22/02/2029	Sim	Não	Sim	6,6667%
35	22/03/2029	Sim	Não	Sim	7,1429%

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

36	24/04/2029	Sim	Não	Sim	7,6923%
37	23/05/2029	Sim	Não	Sim	8,3333%
38	22/06/2029	Sim	Não	Sim	9,0909%
39	24/07/2029	Sim	Não	Sim	10,0000%
40	22/08/2029	Sim	Não	Sim	11,1111%
41	24/09/2029	Sim	Não	Sim	12,5000%
42	24/10/2029	Sim	Não	Sim	14,2857%
43	23/11/2029	Sim	Não	Sim	16,6667%
44	24/12/2029	Sim	Não	Sim	20,0000%
45	23/01/2030	Sim	Não	Sim	25,0000%
46	22/02/2030	Sim	Não	Sim	33,3333%
47	22/03/2030	Sim	Não	Sim	50,0000%
48	24/04/2030	Sim	Não	Sim	100,0000%

CRI - 2° série					
#	Datas de Pagamento	Juros	Incorpora	Amortização	Tai
1	22/05/2026	Não	Sim	Não	0,0000%
2	24/06/2026	Não	Sim	Não	0,0000%
3	22/07/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
4	24/08/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
5	23/09/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
6	22/10/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
7	25/11/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
8	23/12/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
9	22/01/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
10	24/02/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
11	24/03/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
12	23/04/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
13	24/05/2027	Sim	Não	Sim	2,7778%
14	23/06/2027	Sim	Não	Sim	2,8571%
15	22/07/2027	Sim	Não	Sim	2,9412%
16	24/08/2027	Sim	Não	Sim	3,0303%
17	22/09/2027	Sim	Não	Sim	3,1250%
18	22/10/2027	Sim	Não	Sim	3,2258%
19	24/11/2027	Sim	Não	Sim	3,3333%
20	22/12/2027	Sim	Não	Sim	3,4483%
21	24/01/2028	Sim	Não	Sim	3,5714%
22	23/02/2028	Sim	Não	Sim	3,7037%
23	22/03/2028	Sim	Não	Sim	3,8462%
24	25/04/2028	Sim	Não	Sim	4,0000%
25	24/05/2028	Sim	Não	Sim	4,1667%

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

26	22/06/2028	Sim	Não	Sim	4,3478%
27	24/07/2028	Sim	Não	Sim	4,5455%
28	23/08/2028	Sim	Não	Sim	4,7619%
29	22/09/2028	Sim	Não	Sim	5,0000%
30	24/10/2028	Sim	Não	Sim	5,2632%
31	23/11/2028	Sim	Não	Sim	5,5556%
32	22/12/2028	Sim	Não	Sim	5,8824%
33	24/01/2029	Sim	Não	Sim	6,2500%
34	22/02/2029	Sim	Não	Sim	6,6667%
35	22/03/2029	Sim	Não	Sim	7,1429%
36	24/04/2029	Sim	Não	Sim	7,6923%
37	23/05/2029	Sim	Não	Sim	8,3333%
38	22/06/2029	Sim	Não	Sim	9,0909%
39	24/07/2029	Sim	Não	Sim	10,0000%
40	22/08/2029	Sim	Não	Sim	11,1111%
41	24/09/2029	Sim	Não	Sim	12,5000%
42	24/10/2029	Sim	Não	Sim	14,2857%
43	23/11/2029	Sim	Não	Sim	16,6667%
44	24/12/2029	Sim	Não	Sim	20,0000%
45	23/01/2030	Sim	Não	Sim	25,0000%
46	22/02/2030	Sim	Não	Sim	33,3333%
47	22/03/2030	Sim	Não	Sim	50,0000%
48	24/04/2030	Sim	Não	Sim	100,0000%

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

ANEXO II

CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CARACTERÍSTICAS DAS NOTAS COMERCIAIS

CARACTERÍSTICA	NC – 1ª SÉRIE	NC – 2ª SÉRIE
Emissora	**BRIO INCORPORADORA LTDA.**, sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.220.831/0001-86, com sede na Avenida Sumaré, nº 372, Bairro Jardim Sumaré, CEP 14.025-450, na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo	
Número da Emissão	1ª (primeira) emissão	
Data da Emissão	07 de abril de 2026	
Valor Total da Série	R$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais)	R$ 26.000.000,00 (vinte e seis milhões de reais)
Valor Nominal Unitário	R$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão	
Quantidade	9.000 (nove mil) Notas Comerciais	26.000 (vinte e seis mil) Notas Comerciais
Data de Vencimento	22 de abril de 2030	
Prazo	1476 (mil quatrocentos e setenta e seis) dias corridos a contar da Data de Emissão	
Remuneração	100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de *spread* de 2,00% (dois por cento) ao ano, base 252 Dias Úteis	100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de *spread* de 2,001% (dois inteiros e um milésimo por cento) ao ano, base 252 Dias Úteis

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

Carência de Juros	2 (dois) meses a contar da Data de Emissão
Atualização Monetária	N.A.
Amortização do Principal	Mensal, com carência de 12 (doze) meses a contar da Data de Emissão, conforme tabela de amortização constante do Termo de Emissão de Notas Comerciais
Forma	Escritural
Garantias Reais	A alienação fiduciária dos terrenos de matrícula nº 220.013 e 216.506, ambas do 1º (Primeiro) Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, bem como dos imóveis de matrícula nº 176.497, 176.498, 176.499, 176.500, 176.501, 176.502 e 176.503, todas do 2º (Segundo) Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, a ser formalizada mediante a celebração dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis
Garantias Fidejussórias (Aval)	**NC – 1ª SÉRIE**: Aval prestado pelo Sr. Adilson Perdiza Villas Boas, pelo Sr. Márcio Perdiza Villas Boas e pela Perplan Urbanização, na qualidade de avalistas, coobrigados e principais pagadores, em caráter solidário, limitado isoladamente, em qualquer hipótese, às Obrigações Garantidas das Notas Comerciais da 1ª Série, sendo certo que o valor principal emitido na 1ª Série corresponde a R$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais), sobre o qual incidem juros remuneratórios, encargos moratórios e demais obrigações pecuniárias previstas nos Documentos da Operação, todos igualmente cobertos pelo presente Aval nos limites das Obrigações Garantidas das Notas Comerciais da 1ª Série. **NC – 1ª SÉRIE e NC – 2ª SÉRIE**: Aval prestado exclusivamente pela FVB Empreendimentos e pelo Sr. Fábio Villas Boas, na qualidade de avalistas, coobrigados e principais pagadores, em caráter solidário, sem limitação de valor, com relação às Notas Comerciais da 1ª Série e da 2ª Série e, consequentemente, aos CRI de ambas as Séries.

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

Destinação dos Recursos	Integralmente para despesas de natureza imobiliária relacionadas ao desenvolvimento, construção e/ou demais gastos elegíveis do empreendimento imobiliário a ser desenvolvido pela controlada da Devedora denominada **LAR INGLATERRA INCORPORADORA SPE LTDA.**, destinando-se os recursos da Emissão ao financiamento parcial do saldo remanescente do empreendimento

Em atendimento ao inciso V do artigo 2º do Suplemento "A" à Resolução CVM n.º 60, de 23 e dezembro de 2021, conforme alterada, sem prejuízo do disposto no Termo de Securitização, as tabelas acima apresentam as principais características dos Créditos Imobiliários.

As tabelas acima, que resumem certos termos das Notas Comerciais, foi elaborada pelas Partes com o objetivo de dar atendimento à legislação aplicável. No entanto, tal tabela não se destina a e não será interpretada de modo a modificar, alterar, ou cancelar e substituir os termos e condições efetivos das Notas Comerciais e demais Obrigações Garantidas ao longo do tempo.

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

ANEXO III

DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA DE INSTITUIÇÃO DE REGIME FIDUCIÁRIO

A **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a CVM, na Categoria S1, sob o nº 949, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("**Securitizadora**"), nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em 2 (duas) Séries, da 72ª (septuagésima segunda) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela Brio Incorporadora Ltda.*" ("**Termo de Securitização**" e "**CRI**", respectivamente), para fins de atendimento ao previsto pelo artigo 2, inciso VIII, do Suplemento "A", da Resolução CVM 60, na qualidade de Securitizadora dos CRI ("**Emissão**"), **declara**, para todos os fins e efeitos, que foi instituído, nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, regime fiduciário sobre: (i) os Créditos Imobiliários; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) o Aval e Dívida Solidária; (iv) o Fundo de Despesas; e (v) o Fundo de Reservas. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos custos de administração e obrigações fiscais, incluindo, mas não se limitando, às Despesas.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, [=] de [=] de 2026.

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

ANEXO IV

DECLARAÇÃO DO CUSTODIANTE

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88 ("**Custodiante**"), por seu representante legal abaixo assinado, na qualidade de instituição custodiante dos Documentos Comprobatórios que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais, emitidas em 07 de abril de 2026, pela: (i) **BRIO INCORPORADORA LTDA.**, sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.220.831/0001-86, com sede na Avenida Sumaré, nº 372, Bairro Jardim Sumaré, CEP 14.025-450, na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo ("**Devedora**"), em favor da **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a CVM, na Categoria S1, sob o nº 949, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40 ("**Securitizadora**" e "**Notas Comerciais**", respectivamente); e (ii) pela Securitizadora, em conjunto com o Custodiante, no valor total de R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), conforme descrita no Anexo II do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em 2 (duas) Séries, da 72ª (septuagésima segunda) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela Brio Incorporadora Ltda.*" ("**Termo de Securitização**" e "**CRI**", respectivamente), sendo certo que os créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais constituirão o lastro aos certificados de recebíveis imobiliários, em 2 (duas) séries, da 72ª (septuagésima segunda) emissão, da Securitizadora ("**Créditos Imobiliários**"), declara à Securitizadora, para os fins dos artigos 33, I e 34 da Resolução CVM 60, que foi entregue a esta instituição custodiante, para custódia, na qualidade de responsável pela guarda dos documentos comprobatórios que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários, (i) uma via digital do Termo de Emissão de Notas Comerciais; e (ii) uma via digital do Termo de Securitização.

São Paulo, [=] de [=] de 2026.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Custodiante

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

ANEXO V

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020
Cidade / Estado: São Paulo / SP
CNPJ nº: 22.610.500/0001-88
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Ana Eugênia de Jesus Souza
Número do Documento de Identidade: 15.461.802.000-3
CPF nº: 009.635.843-24

Da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 72ª (septuagésima segunda)
Número da Série: [1ª Série / 2ª Série]
Emissor: Leverage Companhia Securitizadora
Quantidade: [9.000 (nove mil) / 26.000 (vinte e seis mil)]
Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do aditamento ao Termo de Securitização na forma do artigo 9 da Resolução CVM 17.

São Paulo, [=] de [=] de 2026.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

ANEXO VI

OUTRAS EMISSÕES DA SECURITIZADORA NAS QUAIS O AGENTE FIDUCIÁRIO ATUA

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24B1573243	BRLSECCRI011	94304000	94304	IPCA + 10,0000 %	4	ÚNICA	01/02/2024	22/07/2037	LOTE V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24C2146614	BRLSECCRI052	3000000	3000	IPCA + 13,0000 %	5	1	22/03/2024	22/05/2028	REACTY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24C2149145	BRLSECCRI060	3100000	3100	IPCA + 13,0000 %	5	2	22/03/2024	22/05/2028	REACTY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24C2149309	BRLSECCRI078	2600000	2600	IPCA + 13,0000 %	5	3	22/03/2024	22/05/2028	REACTY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24C2149334	BRLSECCRI086	2100000	2100	IPCA + 13,0000 %	5	4	22/03/2024	22/05/2028	REACTY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24D3676679	BRLSECCRI052	9000000	9000	CDI + 2,5000 %	6	1	15/04/2024	20/03/2034	FRUTAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24D3681252	BRLSECCRI060	9000000	9000	CDI + 4,0000 %	6	2	15/04/2024	20/03/2034	FRUTAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Cessão Fiduciária, Cessão Fiduciária, Fiança, Fiança, Fiança
CRI 517	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24D3681263	BRLSECCRI078	9100000	9100	IPCA + 8,0000 %	6	3	15/04/2024	20/03/2034	FRUTAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24D3681269	BRLSECCRI086	9100000	9100	IPCA + 16,0000 %	6	4	15/04/2024	20/03/2034	FRUTAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	TKN003LEVE001		14806000	14806	IPCA + 13,0000 %	8	1	03/05/2024	22/04/2028	HAUTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	TKN008LEVE002		14806000	14806	IPCA + 13,0000 %	8	2	03/05/2024	22/08/2028	HAUTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	N/A		12194000	12194	IPCA + 13,0000 %	8	3	03/05/2024	22/12/2028	HAUTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	N/A		12194000	12194	IPCA + 13,0000 %	8	4	03/05/2024	22/04/2029	HAUTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2213960	BRLSECCRI0E5	5250000	5250	CDI + 2,5000 %	10	1	21/05/2024	22/09/2027	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas,

518

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI 519	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2256429	BRLSECCRI0F2	5250000	5250	CDI + 5,5000 %	10	2	21/05/2024	22/09/2027	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2256646	BRLSECCRI0G0	5250000	5250	CDI + 2,5000 %	10	3	21/05/2024	22/11/2027	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2256722	BRLSECCRI0H8	5250000	5250	5,5%	10	4	21/05/2024	22/11/2027	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval,

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI 520	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2256761	BRLSECCRI0J4	5250000	5250	CDI + 2,5000 %	10	5	21/05/2024	22/01/2028	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2258710	BRLSECCRI0J4	5250000	5250	CDI + 5,0000 %	10	6	21/05/2024	22/01/2028	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2261281		5038000	5038	8%	10	7	21/05/2024	22/03/2028	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2262948		5038000	5038	15%	10	8	21/05/2024	22/03/2028	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2262952		4798000	4798	Não há	10	9	21/05/2024	22/05/2028	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2262988		4798000	4798	15%	10	10	21/05/2024	22/05/2028	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

521

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2494968	BRLSECCRI0Q9	17000000	17000	8%	11	1	27/05/2024	22/11/2027	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495042	BRLSECCRI0R7	17000000	17000	16%	11	2	27/05/2024	22/11/2027	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495083	BRLSECCRI0S5	5500000	5500	IPCA + 8,0000 %	11	3	27/05/2024	22/01/2028	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495130	BRLSECCRI0T3	5500000	5500	IPCA + 8,0000 %	11	4	27/05/2024	22/01/2028	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas,

522

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI 523	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495226	BRLSECCRI0U1	2000000	2000	IPCA + 16,0000 %	11	5	27/05/2024	22/03/2028	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495259	BRLSECCRI0V9	2000000	2000	IPCA + 16,0000 %	11	6	27/05/2024	22/03/2028	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495288	BRLSECCRI0W7	3000000	3000	8%	11	7	27/05/2024	22/05/2028	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval,

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI 524	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495326	BRLSECCRI0X5	3000000	3000	IPCA + 16,0000 %	11	8	27/05/2024	22/11/2027	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2267941	BRLSECCRI0N6	5000000	5000	CDI	14	1	27/05/2024	20/06/2030	LLE FERRAGENS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2270892	BRLSECCRI0P1	50000000	50000	CDI	14	2	27/05/2024	20/06/2030	LLE FERRAGENS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E3056419	BRLSECCRI0Y3	12950000	12950	IPCA + 8,0000 %	12	1	18/06/2024	20/04/2034	TERRA SANTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E3066291	BRLSECCRI0Z0	12950000	12950	IPCA + 16,0000 %	12	2	18/06/2024	20/04/2034	TERRA SANTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E3080390	BRLSECCRI102	7050000	7050	IPCA + 8,0000 %	12	3	18/06/2024	20/06/2034	TERRA SANTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24F2269341	BRLSECCRI110	7050000	7050	IPCA + 16,0000 %	12	4	18/06/2024	20/06/2034	TERRA SANTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24G1966807	BRLSECCRI128	28075000	28075	CDI + 2,5000 %	13	1	18/07/2024	20/06/2034	MARANHAO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos

525

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24G1967273	BRLSECCRI136	28075000	28075	IPCA + 16,0000 %	13	2	18/07/2024	20/06/2034	MARANHAO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24G1971387	BRLSECCRI144	12925000	12925	IPCA + 8,0000 %	13	3	18/07/2024	20/08/2034	MARANHAO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24G1971392	BRLSECCRI151	12925000	12925	IPCA + 16,0000 %	13	4	18/07/2024	20/08/2034	MARANHAO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24H2012907	BRLSECCRI1B9	60000000	60000	CDI + 4,2500 %	20	ÚNICA	30/08/2024	15/08/2030	CITY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação

526

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Fiduciária de Outros, Aval
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	2411582503	BRLSECCRI1C7	28375000	28375	CDI + 2,5000 %	18	1	16/09/2024	20/09/2029	PARQUE DOS INGLESES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	2411656558	BRLSECCRI1D5	28375000	28375	IPCA + 17,3600 %	18	2	16/09/2024	20/06/2029	PARQUE DOS INGLESES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	2411715107	BRLSECCRI1H6	28375000	28375	CDI + 2,5000 %	18	3	16/09/2024	20/09/2029	PARQUE DOS INGLESES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos

527

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24I1715165	BRLSECCRI1I4	28375000	28375	CDI + 5,5000 %	18	4	16/09/2024	20/06/2029	PARQUE DOS INGLESES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24I2532795	BRLSECCRI1E3	51000000	51000	IPCA + 12,6800 %	19	1	27/09/2024	27/09/2029	OTCON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24I2533243	BRLSECCRI1F0	3000000	3000	IPCA + 12,0000 %	19	2	27/09/2024	27/09/2029	OTCON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos

528

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24I2533349	BRLSECCRI1G8	22000000	22000	IPCA + 13,0000 %	19	3	27/09/2024	20/09/2029	OTCON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24J5057179	BRLSECCRI1M6	10600000	10600	IPCA + 11,5000 %	21	1	31/10/2024	20/02/2033	THL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24J4816258	BRLSECCRI1K0	102000000	102000	CDI + 4,5000 %	16	1	24/10/2024	26/10/2029	MAKASI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24J4831399	BRLSECCRI1L8	18000000	18000	IPCA + 10,5000 %	16	2	24/10/2024	26/10/2029	MAKASI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel

529

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24K1302245	BRLSECCRI1N4	15000000	15000	CDI + 6,0000 %	22	ÚNICA	05/11/2024	10/10/2028	REALIZA	Adimplente	Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fundo de Outros, Seguro de Outros
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2490225	BRLSECCRI1V7	30660000	30660	IPCA + 10,5000 %	29	1	16/12/2024	20/12/2028	VEREDA ROYAL PARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2498919	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,

530

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Coobrigação, Fundo de Outros, Fiança
CRI 531	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2499967	BRLSECCRI219	40000000	40000	CDI + 4,0000 %	25	1	17/12/2024	20/12/2029	BOTÂNICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2500159	BRLSECCRI227	76000000	76000	CDI + 4,0000 %	25	2	17/12/2024	20/11/2029	BOTÂNICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2594662	BRLSECCRI235	66000000	66000	CDI + 4,0000 %	25	3	17/12/2024	20/10/2029	BOTÂNICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI 532	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2594686	BRLSECCRI243	63000000	63000	CDI + 4,0000 %	25	4	17/12/2024	20/09/2029	BOTÂNICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2606417	BRLSECCRI250	47000000	47000	CDI + 4,0000 %	25	5	17/12/2024	20/08/2029	BOTÂNICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2414794	BRLSECCRI1U9	34000000	34000	IPCA + 12,0000 %	27	ÚNICA	13/12/2024	23/12/2036	JOANES PARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2429377	BRLSECCRI1X3	12000000	12000	IPCA + 11,0000 %	28	1	16/12/2024	20/12/2034	TGRE 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2431257	BRLSECCRI1Y1	4000000	4000	IPCA + 15,0000 %	28	2	16/12/2024	20/12/2034	TGRE 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2432125	BRLSECCRI1Z8	5925000	5925	IPCA + 11,0000 %	28	3	16/12/2024	20/02/2035	TGRE 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2473475	BRLSECCRI201	1975000	1975	IPCA + 15,0000 %	28	4	16/12/2024	20/02/2035	TGRE 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos

533

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2283675	BRLSECCRI1S3	90000000	90000	CDI + 4,5000 %	24	1	12/12/2024	12/12/2029	ZILICRED	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2283881	BRLSECCRI1T1	10000000	10000	CDI + 4,5000 %	24	2	12/12/2024	12/12/2029	ZILICRED	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
DEB	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	LSEC11	BRLSECDBS004	15000000	15000	IPCA + 15,0000 %	1	1	30/12/2024	25/12/2030	PRECATÓRIOS MTG	Adimplente	Sem Garantias
DEB	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	LSEC12	BRLSECDBS012	5000000	5000	1%	1	2	30/12/2024	25/12/2030	PRECATÓRIOS MTG	Adimplente	Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25A2780890	BRLSECCRI268	12500000	12500	IPCA + 7,5000 %	26	1	17/01/2025	20/01/2030	HOMELEND	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25A2787865	BRLSECCRI276	12500000	12500	IPCA + 10,0000 %	26	2	17/01/2025	20/01/2030	HOMELEND	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25A2790998	BRLSECCRI284	17500000	17500	12%	26	3	17/01/2025	20/01/2030	HOMELEND	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25A2792083	BRLSECCRI292	7500000	7500	IPCA + 12,5000 %	26	4	17/01/2025	20/01/2030	HOMELEND	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25A3342235	BRLSECCRI2A9	15000000	15000	120,0000% CDI	15	ÚNICA	23/01/2025	22/07/2028	PRAMORAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Fundo

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25B2974559	BRLSECCRI2K8	120000000	120000	CDI + 4,0000 %	33	ÚNICA	21/02/2025	26/02/2032	MAKASI II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI 535	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	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	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25C5803606	BRLSECCRI2N2	87000000	87000	CDI + 2,9500 %	34	2	28/03/2025	20/04/2030	VISTA GALASSI - BILD	Adimplente	Fiança de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25F1981809	BRLSECCRI2O0	51500000	51500	CDI + 4,0000 %	35	ÚNICA	06/06/2025	25/06/2030	EPITÁCIO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25F2772030	BRLSECCRI2R3	11500000	11500	CDI + 3,5000 %	38	1	18/06/2025	17/07/2028	TORRESANI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25F2804404	BRLSECCRI2S1	11500000	11500	CDI + 3,5000 %	38	2	18/06/2025	16/08/2028	TORRESANI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25G0669788	BRLSECCRI2U7	4500000	4500	IPCA + 12,6800 %	21	2	01/07/2025	20/02/2033	THL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25G4316892	BRLSECCRI2V5	27000000	27000	IPCA + 15,6600 %	36	1	22/07/2025	24/07/2035	HORIZONTE PARK - SANTAREM	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo de Conta Vinculada
CRI 537	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26H0000003	BRLSECCRI2W3	12000000	12000	IPCA + 15,6600 %	36	2	24/08/2026	24/08/2036	HORIZONTE PARK - SANTAREM	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	27B0000402	BRLSECCRI2X1	6000000	6000	IPCA + 15,6600 %	36	3	21/02/2027	22/02/2037	HORIZONTE PARK - SANTAREM	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25H3372853		25600000	25600	IPCA + 11,4000 %	41	1	22/08/2025	27/08/2035	CASA UVVA	Adimplente	Aval de Outros, Alienação Fiduciária de

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
538 CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25H3373630		6400000	6400	IPCA + 17,5000 %	41	2	22/08/2025	26/08/2037	CASA UVVA	Adimplente	Aval de Outros, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25H4925952	BRLSECCRI334	20000000	20000	CDI + 3,2500 %	44	ÚNICA	22/08/2025	23/08/2028	MAGIKJC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25H3909840	BRLSECCRI318	15000000	15000	IPCA + 14,0000 %	45	1	01/08/2025	24/08/2035	PORTAL DO CEDRO	Adimplente	Aval, Fiança, Coobrigação, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas,

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI 539	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA			12700000	12700	IPCA + 14,0000 %	45	2	01/08/2025	24/08/2035	PORTAL DO CEDRO	Adimplente	Aval, Coobrigação, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25F2012163	BRLSECCRI2P7	78000000	78000	CDI + 4,5000 %	16	3	09/06/2025	05/02/2030	MAKASI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25F2013653	BRLSECCRI2Q5	42000000	42000	IPCA + 10,5000 %	16	4	09/06/2025	05/02/2030	MAKASI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25I3552761	BRLSECCRI342	34000000	34000	CDI + 4,0000 %	40	ÚNICA	17/09/2025	23/06/2031	SMART SABIAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Coobrigação, Fundo de

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Conta Vinculada, Alienação Fiduciária de Outros
CRI 540	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25I4729319	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	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25I4737698	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	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25I4737705	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

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25I4740158	BRLSECCRI383	11600000	11600	CDI + 4,7500 %	46	ÚNICA	29/09/2025	20/06/2031	PORTO REAL	Adimplente	Fiança, Coobrigação, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J2605770	BRLSECCRI3A7	8700000	8700	IPCA + 13,5000 %	48	ÚNICA	08/10/2025	22/03/2028	IMPEGNO	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J3113175	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

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI 542	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J3113754	BRLSECCRI3I0	40000000	40000	80,0000% CDI	51	2	17/10/2025	24/10/2035	EDIFICA - BRDU	Adimplente	Fiança, Coobrigação, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J5559778	BRLSECCRI3K6	17250000	17250	CDI + 5,5000 %	53	1	29/10/2025	11/11/2030	HABIARTE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J5559777	BRLSECCRI3L4	3000000	3000	IPCA + 11,9000 %	53	2	29/10/2025	12/11/2035	HABIARTE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI 543	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J5559558	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	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J5559557	BRLSECCRI3N0	5000000	5000	IPCA + 11,9000 %	53	4	29/10/2025	12/11/2035	HABIARTE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J5559809	BRLSECCRI3O8	5000000	5000	IPCA + 11,9000 %	53	5	29/10/2025	12/11/2035	HABIARTE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI 544	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J5559812	BRLSECCRI3P5	10000000	10000	IPCA + 11,9000 %	53	6	29/10/2025	12/11/2035	HABIARTE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25K1900616	BRLSECCRI3Q3	20000000	20000	CDI + 3,5000 %	38	3	04/11/2025	16/08/2028	TORRESANI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25K3156592	BRLSECCRI3R1	20000000	20000	CDI + 5,2000 %	58	1	19/11/2025	27/12/2029	MERAKI	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25K3255085	BRLSECCRI3S9	20000000	20000	CDI + 5,2500 %	58	2	19/11/2025	27/11/2029	MERAKI	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI 545	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25L2378911	BRLSECCRI3V3	30000000	30000	CDI + 3,6000 %	62	ÚNICA	04/12/2025	22/12/2028	ROTTAS	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25L2997535		19000000	19000	CDI + 4,2500 %	63	ÚNICA	11/12/2025	24/12/2029	FATOR REALTY	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25L3001205		40000000	40000	CDI + 4,0000 %	64	ÚNICA	11/12/2025	20/08/2040	LIBÉLULA	Adimplente	Sem Garantias

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25L3279335		15000000	15000	CDI + 5,0000 %	65	ÚNICA	18/12/2025	22/06/2028	GENESIS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo, Aval
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26B4183560	BRLSECCRI466	44000000	44000	CDI + 5,0000 %	55	ÚNICA	12/02/2026	22/02/2030	LINA	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA			27300000	27300	CDI + 3,5000 %	67	1	27/02/2026	24/02/2031	BRAVIELLO	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA			11700000	11700	CDI + 8,5000 %	67	2	27/02/2026	24/02/2031	BRAVIELLO	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação

546

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA			32000000	32000	CDI + 3,0000 %	61	1	06/03/2026	27/02/2031	LUX JASQUES	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA			12000000	12000	CDI + 5,0000 %	61	2	06/03/2026	27/02/2031	LUX JASQUES	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA			15000000	15000	CDI	61	3	06/03/2026	27/02/2031	LUX JASQUES	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA			160000000	160000	IPCA + 16,0000 %	68	ÚNICA	03/03/2026	22/02/2036	VEGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações,

547

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Cessão Fiduciária, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26C4044095	BRLSECCRI4F4	100000000	100000	CDI + 3,0000 %	70	ÚNICA	17/03/2026	26/03/2031	FGR	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Alienação Fiduciária de Imovel

548

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

ANEXO VII

(A) DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Imóvel (RGI/Endereço)	PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE-SE?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel (R$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos
Matrícula nº 214728 2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto Rua Adenílson Tamegá Monteiro, nº 1005 Parque Residencial Candido Portinari - Ribeirão Preto - SP	LAR ESTADOS UNIDOS CONDOMINIO 2 INCORPORADORA SPE LTDA. (CNPJ/MF: 42.752.108/0001-80)	Não	R$ 35.000.000,00	100%	R$ 6.975.912,00
Total:			R$ 35.000.000,00	100%	R$ 6.975.912,00

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

(B) CRONOGRAMA INDICATIVO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

SEMESTRE	R$
1° SEMESTRE DE 2026	11.116.051,00
2° SEMESTRE DE 2026	23.883.949,00
TOTAL	35.000.000,00

ESTE CRONOGRAMA É INDICATIVO E NÃO VINCULANTE, SENDO QUE, CASO NECESSÁRIO, CONSIDERANDO A DINÂMICA COMERCIAL DO SETOR NO QUAL ATUA, A DEVEDORA PODERÁ DESTINAR OS RECURSOS PROVENIENTES DA INTEGRALIZAÇÃO DAS NOTAS COMERCIAIS EM DATAS DIVERSAS DAS PREVISTAS NESTE CRONOGRAMA INDICATIVO, OBSERVADA A OBRIGAÇÃO DESTA DE REALIZAR A INTEGRAL DESTINAÇÃO DE RECURSOS ATÉ A DATA DE VENCIMENTO DOS CRI OU ATÉ QUE A DEVEDORA COMPROVE A APLICAÇÃO DA TOTALIDADE DOS RECURSOS OBTIDOS COM A EMISSÃO, O QUE OCORRER PRIMEIRO.

O CRONOGRAMA INDICATIVO É MERAMENTE TENTATIVO E INDICATIVO E, PORTANTO, SE, POR QUALQUER MOTIVO, OCORRER QUALQUER ATRASO OU ANTECIPAÇÃO DO CRONOGRAMA TENTATIVO TAL FATO NÃO IMPLICARÁ EM UM EVENTO DE VENCIMENTO ANTECIPADO. ADICIONALMENTE, A VERIFICAÇÃO DA OBSERVÂNCIA AO CRONOGRAMA INDICATIVO DEVERÁ SER REALIZADA DE MANEIRA AGREGADA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE UM MONTANTE DIFERENTE DAQUELE PREVISTO NO CRONOGRAMA INDICATIVO PARA UM DETERMINADO SEMESTRE PODERÁ SER COMPENSADA NOS SEMESTRES SEGUINTES

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

O CRONOGRAMA INDICATIVO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS PELA EMITENTE É FEITO COM BASE NA SUA CAPACIDADE DE APLICAÇÃO DE RECURSOS DADO (I) O HISTÓRICO DE RECURSOS POR ELA APLICADOS NO ÂMBITO DE SUAS ATIVIDADES; E (II) A PROJEÇÃO DOS RECURSOS A SEREM INVESTIDOS EM TAIS ATIVIDADES.

551

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

ANEXO VIII

RELAÇÃO DE DESPESAS

Despesas Flat

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	Custo %	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO
CVM 1ª Série**	Taxa de Fiscalização	FLAT	0,03000%	R$ 2.700,00	0,00%	R$ 2.700,00
CVM 2ª Série**	Taxa de Fiscalização	FLAT	0,03000%	R$ 7.800,00	0,00%	R$ 7.800,00
B3 | CETIP*	Registro CRI	FLAT	0,02900%	R$ 10.150,00	0,00%	R$ 10.150,00
B3 | CETIP*	Registro CCI	FLAT	0,00100%	R$ 350,00	0,00%	R$ 350,00
B3 | CETIP*	Taxa Liquidação Financeira	FLAT	0,00100%	R$ 224,96	0,00%	R$ 224,96
Anbima	Taxa de Registro de base de dados de CRIs	FLAT	0,00400%	R$ 1.416,00	0,00%	R$ 1.416,00
Anbima	Taxa de Registro de oferta (sistema SDO)	FLAT	0,00300%	R$ 9.919,00	0,00%	R$ 9.919,00
Leverage	Emissão	FLAT	-	R$ 20.000,00	11,15%	R$ 22.509,85
Leverage	Coordenador Líder	FLAT	-	R$ 20.000,00	11,15%	R$ 22.509,85
Leverage	Primeira taxa de gestão	FLAT	-	R$ 3.500,00	11,15%	R$ 3.939,22
Patagônia Capital	Estruturador	FLAT	1,25%	R$ 437.500,00	0,00%	R$ 437.500,00
Darmont	Assessor Legal	FLAT	-	R$ 44.000,00	0,00%	R$ 44.000,00
TN Advogados	LO	FLAT		R$ 14.000,00	16,33%	R$ 16.732,40
Vórtx	Escriturador de CRI	FLAT	-	R$ 6.000,00	16,33%	R$ 7.171,03
Outliers	Printer - Diagramação	FLAT		R$ 9.500,00	0,00%	R$ 9.500,00

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

Vórtx	Escriturador de NC	FLAT	-	R$ 6.000,00	16,33%	R$ 7.171,03
Vórtx	Liquidante	FLAT	-	R$ 3.000,00	16,33%	R$ 3.585,51
Vórtx	Custodiante	FLAT	-	R$ 6.000,00	16,33%	R$ 7.171,03
Vórtx	Implantação Agente Fiduciário	FLAT	-	R$ 4.000,00	16,33%	R$ 4.780,69
Vórtx	Agente Fiduciário	FLAT	-	R$ 16.000,00	16,33%	R$ 19.122,74
Vórtx	Agente Registrador	FLAT	-	R$ 5.000,00	16,33%	R$ 5.975,86
TOTAL				**R$ 627.059,96**		**R$ 644.229,17**

*Custos estimados 1,84%
**Taxa mínima da CVM
R$809,16

553

Despesas Recorrentes

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	Custo %	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO	VALOR BRUTO ANUAL
Vórtx	Agente Fiduciário	ANUAL	-	R$ 16.000,00	9,65%	R$ 17.708,91	R$ 17.708,91
Vórtx	Custodiante	ANUAL	-	R$ 6.000,00	9,65%	R$ 6.640,84	R$ 6.640,84
Vórtx	Escriturador de CRI	ANUAL	-	R$ 6.000,00	9,65%	R$ 6.640,84	R$ 6.640,84
Vórtx	Escriturador de NC	ANUAL	-	R$ 6.000,00	9,65%	R$ 6.640,84	R$ 6.640,84
Vórtx	Liquidante	ANUAL	-	R$ 3.000,00	9,65%	R$ 3.320,42	R$ 3.320,42
BLB	Auditoria	ANUAL	-	R$ 2.638,25	6,15%	R$ 2.811,13	R$ 2.811,13
Akrual[1]	Software de gestão	MENSAL	-	R$ 250,00	0,00%	R$ 250,00	R$ 3.000,00
Link	Balanço anual	ANUAL	-	R$ 300,00	0,00%	R$ 300,00	R$ 300,00
Link	Contabilidade	MENSAL	-	R$ 300,00	0,00%	R$ 300,00	R$ 3.600,00
Leverage	Taxa de Gestão	MENSAL	-	R$ 3.500,00	11,15%	R$ 3.939,22	R$ 47.270,64

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

Leverage**	Distribuição	EVENTUAL	-		R$ 900,00	11,15%	R$ 1.012,94	R$ 1.012,94
Serasa*	Reembolso	MENSAL	-		R$ 50,00	0,00%	R$ 50,00	R$ 600,00
Itaú	Tarifa de Conta	MENSAL	-		R$ 87,00	0,00%	R$ 87,00	R$ 1.044,00
B3 | CETIP*	Custódia de CRI	MENSAL		0,00%	R$ 280,00	0,00%	R$ 280,00	R$ 3.360,00
B3 | CETIP*	Custódia de CCI	MENSAL		0,00%	R$ 385,00	0,00%	R$ 385,00	R$ 4.620,00
TOTAL								**R$ 108.570,56**

*Custos estimados 0,30%

**Valor por dia de liquidação após a primeira liquidação

[1]Valor estimado por série a partir da terceira (inclusive)

554

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

ANEXO IX

MODELO DE RELATÓRIO SEMESTRAL

RELATÓRIO ACERCA DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS DA EMISSÃO

[CIDADE], [DATA]

À

Leverage Companhia Securitizadora

Avenida Paulista, nº 1.912,13º andar, Sala 132, Bela Vista,

CEP 01.310-924, São Paulo/SP

At.: Leandro Issaka

Telefone: (11) 5051-3592

E-mail: gestao@leveragesec.com.br | obrigacoes@leveragesec.com.br

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros

CEP 05425-020, São Paulo/SP

At.: Eugênia Souza

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: agentefiduciario@vortx.com.br | pu@vortx.com.br (para fins de precificação)

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

Período: [--].[--].[--] até [--].[--].[--]

A **BRIO INCORPORADORA LTDA.**, sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.220.831/0001-86, com sede na Avenida Sumaré, nº 372, Bairro Jardim Sumaré, CEP 14.025-450, na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo ("**Devedora**"), nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais, vem, pelo presente, atestar que o volume total de recursos obtidos mediante a emissão das Notas Comerciais da 1ª Série e das Notas Comerciais da 2ª Série acima foi utilizado durante o período acima, corresponde a R$ [--] ([--] reais) nos termos previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais, conforme abaixo:

Denominação do Empreendimento Imobiliário	Proprietário	Matrícula / Cartório	Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa do projeto: (construção ou reforma)	Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) /DOC [x] / e outros	Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]
Total destinado no semestre									R$ [●]
Valor total desembolsado à Devedora									R$ [●]
Saldo a destinar									R$ [●]

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

Valor Total da Oferta	R$ [●]

Declara que os Documentos de Destinação, comprovantes de pagamento, e demais documentos acima elencados não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Devedora e/ou empresas do grupo utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

Atenciosamente,

BRIO INCORPORADORA LTDA.

557

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

Clicksign 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

CRI BRIO I Aditamento Termo de Securitização I Ajustes Fatores de Risco I Versão Final I 24.04.2026.pdf

Documento número #02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f

Hash do documento original (SHA256): fe299e3439a2bf17c12f908b2bbc4c12c7f7f140beadc9fc5ed7b3fbc7646ff9

Hash do PAdES (SHA256): 365dce5a07a522ba5a1df3331041591730080ae981efd33dae086c71ab32b742

Assinaturas

Weslley Matos Uchoa

CPF: 357.274.108-43

Assinou em 24 abr 2026 às 11:49:42

Emitido por AC SAFEWEB RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 21 out 2028

Weslley Matos Uchoa

Henrique Luis Alexandre Neto

CPF: 022.410.475-62

Assinou em 24 abr 2026 às 11:53:38

Emitido por AC OAB G3- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 26 set 2026

Henrique Luis Alexandre Neto

Fabiano Desidério

CPF: 326.213.058-30

Assinou em 24 abr 2026 às 16:24:46

Emitido por AC VALID RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 04 abr 2027

Fabiano Desidério

Lucas Ribeiro de Almeida

CPF: 013.181.121-50

Assinou em 24 abr 2026 às 12:13:52

Emitido por AC SOLUTI Multipla v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 04 ago 2026

Lucas Ribeiro de Almeida

Juliana Maria de Medeiros

CPF: 469.893.308-05

Assinou em 27 abr 2026 às 09:56:20

Emitido por AC SAFEWEB RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 30 set 2028

Juliana Maria de Medeiros

Log

24 abr 2026, 11:44:04	Operador com email formalizacao@darmontadvogados.com na Conta e383bee4-719f-4aba-bac6-a14bb775d357 criou este documento número 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f. Data limite para assinatura do documento: 24 de maio de 2026 (11:44). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
24 abr 2026, 11:46:50	Operador com email formalizacao@darmontadvogados.com na Conta e383bee4-719f-4aba-bac6-a14bb775d357 adicionou à Lista de Assinatura: jmm@vortx.com.br para assinar, via E-mail. Pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Juliana Maria de Medeiros.
24 abr 2026, 11:46:50	Operador com email formalizacao@darmontadvogados.com na Conta e383bee4-719f-4aba-bac6-a14bb775d357 adicionou à Lista de Assinatura: fabiano.desiderio@pereiraadvogados.com.br para assinar, via E-mail. Pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Fabiano Desidério.
24 abr 2026, 11:46:50	Operador com email formalizacao@darmontadvogados.com na Conta e383bee4-719f-4aba-bac6-a14bb775d357 adicionou à Lista de Assinatura: wmu@vortx.com.br para assinar, via E-mail. Pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Weslley Matos Uchoa.
24 abr 2026, 11:46:50	Operador com email formalizacao@darmontadvogados.com na Conta e383bee4-719f-4aba-bac6-a14bb775d357 adicionou à Lista de Assinatura: henrique@leveragesec.com.br para assinar, via E-mail. Pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Henrique Luis Alexandre Neto.
24 abr 2026, 11:46:50	Operador com email formalizacao@darmontadvogados.com na Conta e383bee4-719f-4aba-bac6-a14bb775d357 adicionou à Lista de Assinatura: lucas@leveragesec.com.br para assinar, via E-mail. Pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Lucas Ribeiro de Almeida.
24 abr 2026, 11:49:42	Weslley Matos Uchoa assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 357.274.108-43. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 86fb53(...), vide anexo manuscript_24 abr 2026, 11-49-10.png. IP: 163.116.233.87. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.44849805467318 e longitude -46.55133099999999. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.1427.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
24 abr 2026, 11:53:38	Henrique Luis Alexandre Neto assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 022.410.475-62. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 297a3e(...), vide anexo manuscript_24 abr 2026, 11-45-08.png. IP: 189.120.78.4. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.55005767216064 e longitude -46.64236897274483. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.1427.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.

24 abr 2026, 12:13:52	Lucas Ribeiro de Almeida assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A1 e-cpf. CPF informado: 013.181.121-50. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 5ce933(...), vide anexo manuscript_24 abr 2026, 12-13-25.png. IP: 186.204.59.117. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.57690813570337 e longitude -46.65658797294949. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.1427.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
24 abr 2026, 16:24:46	Fabiano Desidério assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 326.213.058-30. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 5d469c(...), vide anexo manuscript_24 abr 2026, 16-22-18.png. IP: 177.103.40.173. Componente de assinatura versão 1.1427.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
27 abr 2026, 09:56:20	Juliana Maria de Medeiros assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 469.893.308-05. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 9a7d66(...), vide anexo manuscript_27 abr 2026, 09-55-30.png. IP: 162.10.28.28. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.56705959557709 e longitude -46.70104500600025. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.1427.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
27 abr 2026, 09:56:21	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f.

ICP Brasil

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 02c092c7-407d-4fa9-bb4a-0b9cb12a420f, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Anexos

Weslley Matos Uchoa

Assinou o documento em 24 abr 2026 às 11:49:42

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 86fb53(...)

Weslley Matos Uchoa
manuscript_24 abr 2026, 11-49-10.png

Henrique Luis Alexandre Neto

Assinou o documento em 24 abr 2026 às 11:53:38

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 297a3e(...)

Henrique Luis Alexandre Neto
manuscript_24 abr 2026, 11-45-08.png

Fabiano Desidério

Assinou o documento em 24 abr 2026 às 16:24:46

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 5d469c(...)

Fabiano Desidério
manuscript_24 abr 2026, 16-22-18.png

Lucas Ribeiro de Almeida

Assinou o documento em 24 abr 2026 às 12:13:52

ASSINATURA MANUSCRITA
Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 5ce933(...)

Lucas Ribeiro de Almeida
manuscript_24 abr 2026, 12-13-25.png

Juliana Maria de Medeiros

Assinou o documento em 27 abr 2026 às 09:56:20

ASSINATURA MANUSCRITA
Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 9a7d66(...)

Juliana Maria de Medeiros
manuscript_27 abr 2026, 09-55-30.png

ANEXO IV - SEGUNDO ADITAMENTO
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

2º (SEGUNDO) ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA 72ª (SEPTUAGÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, COM LASTRO EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA BRIO INCORPORADORA LTDA.

Pelo presente instrumento particular:

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") sob o nº 949, na categoria "S1", com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.912, 13º andar, Sala 132, Bela Vista, CEP 01.310-924, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 48.415.978/0001-40, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("**Securitizadora**");

E, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos da Resolução CVM 17:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de representante dos Titulares de CRI (conforme abaixo definido) ("**Agente Fiduciário**"), nomeada nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada ("**Lei 14.430**"), da Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada, da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 60**"), e demais leis e regulamentação aplicáveis.

A Securitizadora e o Agente Fiduciário, doravante designados em conjunto como "**Partes**" e, individualmente, como "**Parte**", firmam o presente "*2º (Segundo) Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em 2 (duas) Séries, da 72ª (Septuagésima Segunda) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela Brio Incorporadora Ltda.*" ("**Aditamento**"), mediante as cláusulas e condições a seguir.

CONSIDERANDO QUE:

(i) As Partes celebraram o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em 2 (duas) Séries, da 72ª (septuagésima segunda) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela Brio Incorporadora Ltda.*", celebrado entre as Partes em 07 de abril de 2026 e aditado em 24 de abril de 2026 conforme "*1º (Primeiro) Aditamento ao*

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em 2 (duas) Séries, da 72ª (septuagésima segunda) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela Brio Incorporadora Ltda." ("**Termo de Securitização**");

(ii) As Partes, em comum acordo com a **BRIO INCORPORADORA LTDA.**, sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.220.831/0001-86, na qualidade de emissora das notas comerciais escriturais e devedora da Operação, resolvem aditar o presente Termo de Securitização considerando que identificaram a necessidade de ajustes, incluindo a vinculação da CCI (abaixo descrita);

(iii) Em razão de não ter ocorrido a integralização dos CRI até o presente momento, não se faz necessário a deliberação pelos Titulares de CRI em Assembleia Especial; e

(iv) As Partes dispuseram de tempo e condições adequados para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Aditamento, cuja celebração e execução são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM as Partes, de comum acordo e sem quaisquer restrições, celebrar o presente Aditamento, que será regido pelos seguintes termos e condições:

CAPÍTULO I – DAS DEFINIÇÕES

1.1. Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas terão o significado a elas atribuído neste Aditamento, incluindo seu preâmbulo, e, se não definidas neste Aditamento, terão o significado previsto no Termo de Securitização; (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural; e (iii) todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se qualificados expressamente como Dias Úteis.

CAPÍTULO II – DO OBJETO

2.1. O Termo de Securitização, conforme alterado pelo presente Aditamento, passa a vigorar com a redação constante da versão consolidada anexa, que constitui parte integrante e inseparável deste instrumento para todos os fins.

2.2. Os termos e condições do Termo de Securitização não expressamente alterados pelo presente Aditamento permanecem em pleno vigor e efeito, sendo ratificados em sua integralidade.

CAPÍTULO III – DISPOSIÇÕES GERAIS

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

3.1. O presente Aditamento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores a qualquer título.

3.2. Ficam ratificadas todas as disposições do Termo de Securitização não expressamente modificadas pelo presente Aditamento.

3.3. O presente Aditamento deverá ser registrado na B3, nos termos do artigo 26, § 1º, da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, e custodiado junto à Instituição Custodiante, nos termos do Termo de Securitização.

3.4. A Securitizadora deverá encaminhar uma via digital do presente Aditamento ao Custodiante para fins de custódia, nos termos previstos no Termo de Securitização.

3.5. O presente Aditamento é regido pelas leis da República Federativa do Brasil, sendo competente o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer controvérsias dele decorrentes, renunciando as Partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

3.6. O presente Aditamento produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. As Partes signatárias reconhecem a forma de contratação por meios eletrônicos, digitais e informáticos como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, § 4º, do Código de Processo Civil.

E, por estarem assim justas e contratadas, assinam o presente Aditamento por meio eletrônico, nos termos dispostos nos artigos 219 e 225 do Código Civil, bem como ao expresso na Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, no que for aplicável, que ficará disponível na plataforma digital, ficando cada Parte responsável por obter uma ou mais vias e mantê-la(s) em seus arquivos e registro. As Partes signatárias reconhecem a forma de contratação por meios eletrônicos, digitais e informáticos como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, §4º Código de Processo Civil.

São Paulo, 30 de abril de 2026.

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

Nome: Henrique Luís Alexandre Neto
CPF: 022.410.475-62

Nome: Lucas Ribeiro de Almeida
CPF: 013.181.121-50

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Weslley Matos Uchoa
CPF: 357.274.108-43

Nome: Juliana Maria de Medeiros
CPF: 469.893.308-05

Visto Jurídico BRIO:

Nome: Fabiano Desidério
OAB/SP 297.177

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

ANEXO

CONSOLIDAÇÃO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

CAPÍTULO I – DAS DEFINIÇÕES

1.1. Exceto se expressamente disposto de maneira diversa: (i) palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto abaixo; (ii) o masculino incluirá o feminino, e o singular incluirá o plural; e (iii) referências a um determinado documento serão entendidas como referências a tal documento conforme alterado, aditado ou modificado de tempos em tempos.

[*Continua na próxima página.*]

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

"**Agente de Liquidação**" ou "**Escriturador**"	significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, ou quem vier a substitui-la.
"**Agente Fiduciário**"	significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, ou quem vier a substitui-la.
"**Agente de Garantias**"	significa a **PATAGÔNIA CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.,** sociedade empresária limitada com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Av. Braz Olaia Acosta, nº 727, Sala 1.101, Jardim Califórnia, CEP 14.026-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 39.526.263/0001-74, ou quem vier a substitui-la.
"**Alienação Fiduciária de Imóveis**"	significa, em conjunto, a alienação fiduciária dos terrenos de matrícula nº 220.013 e 216.506, ambas do 1º (Primeiro) Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, bem como dos imóveis de matrícula nº 176.497, 176.498, 176.499, 176.500, 176.501, 176.502 e 176.503, todas do 2º (Segundo) Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, a ser formalizada mediante a celebração dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis.
"**Amortização**"	significa o pagamento mensal do saldo do Valor Nominal Unitário, que será realizado, na forma disposta no item 5.4 e de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo I a este Termo de Securitização.
"**Amortização Extraordinária dos CRI**"	tem o significado que lhe é dado no item 7.2.
"**Amortização Extraordinária das Notas Comerciais**"	tem o significado que lhe é dado no item 5.4.
"**Amortização do Principal dos CRI**"	tem o significado que lhe é dado no item 5.4.

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

"**ANBIMA**"	significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA, pessoa jurídica de direito privado com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, 230, 13° andar, inscrita no CNPJ sob o n° 34.271.171/0001-77.
"**Anúncio de Encerramento**"	significa o anúncio de encerramento de distribuição da Oferta, elaborado nos termos previstos no artigo 76 da Resolução CVM 160.
"**Anúncio de Início**"	significa o anúncio de início da Oferta, a ser divulgado nos termos do parágrafo terceiro do artigo 59 da Resolução CVM 160.
"**Assembleia Especial**"	significa a assembleia especial de Titulares de CRI a ser realizada, observado o disposto nos artigos 25 e seguintes da Resolução CVM 60, na forma do Capítulo XII deste Termo de Securitização.
"**Auditor Independente**"	significa a **BLB BRASIL AUDITORES INDEPENDENTES SP**, com estabelecimento na Alameda Joaquim Eugenio de Lima, n° 680, Conjunto 680, Jardim Paulista, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01.043-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 33.761.508/0001-61, ou outro auditor independente que venha a substitui-la, responsável pela auditoria das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado, na forma prevista na Resolução CVM 60. Nos termos do inciso II, do §2°, do artigo 33, da Resolução CVM 60, a destituição ou a substituição do Auditor Independente não está sujeita a deliberação em Assembleia Especial.
"**Aval**" ou "**Aval e Dívida Solidária**"	significa a garantia de aval prestada no âmbito das Notas Comerciais pelos Avalistas, observados os demais termos e as condições estabelecidas no presente Termo de Securitização, sendo certo que: **(a)** com relação às Notas Comerciais da 1ª Série e aos CRI 1ª Série, o Aval é prestado pelo Sr. Adilson Perdiza Villas Boas, pelo Sr. Márcio Perdiza Villas Boas e pela Perplan Urbanização, limitado, isoladamente, em qualquer hipótese, às Obrigações Garantidas das Notas Comerciais da 1ª Série, sendo

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

	certo que o valor principal emitido na 1ª Série corresponde a R$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais), sobre o qual incidem ou podem incidir, conforme o caso, juros remuneratórios, encargos moratórios e demais obrigações pecuniárias previstas nos Documentos da Operação, todos igualmente cobertos pelo presente Aval nos limites das Obrigações Garantidas das Notas Comerciais da 1ª Série; e **(b)** o Aval prestado pela FVB Empreendimentos e pelo Sr. Fábio Villas Boas não possui qualquer limitação de valor, de modo a garantir ambas as séries das Notas Comerciais e, portanto, dos CRI.
"**Avalistas**"	significam, em conjunto, a FVB Empreendimentos, a Perplan Urbanização e os Avalistas Pessoas Físicas.
"**Avalistas Pessoas Físicas**"	significam, em conjunto, as seguintes pessoas naturais: (i) **FABIO VILLAS BOAS**, brasileiro, maior, empresário, casado sob o regime de separação total de bens, portador da Cédula de Identidade RG nº 33.819.258-X, SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 218.560.558-50, residente e domiciliado na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Rua Nelson Simões Peixeiro, nº 325, Condomínio Residencial Ipê Rosa, Vila do Golf, CEP 14.027-754; (ii) **ADILSON PERDIZA VILLAS BOAS**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão universal de bens, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº 378.7262-X, SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 744.259.608-82, residente e domiciliado na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Rua Waldice Marcel, nº 225, Jardim Canadá, CEP 14.224-320; e (iii) **MÁRCIO PERDIZA VILLAS BOAS**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº 4.754.194-5, SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 747.106.138-34, residente e domiciliado na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Luis Eduardo de Toledo Prado, nº 2.300, Casa 55, Vila do Golf, CEP 14.027-250.
"**B3**"	significa a **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3**, sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

	São Paulo, na Praça Antonio Prado nº 48, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.346.601/0001-25.
"**Boletim de Subscrição**"	significa cada boletim de subscrição por meio do qual os Titulares de CRI formalizarão a subscrição dos CRI.
"**Boletim de Subscrição das Notas Comerciais**"	significa o boletim de subscrição por meio do qual a Securitizadora formalizou a subscrição das Notas Comerciais.
"**CETIP21**"	significa o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, ambiente de negociação secundária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
"**CMN**"	significa o Conselho Monetário Nacional.
"**Cédula de Crédito Imobiliário**" ou "**CCI**"	Significam as duas Cédulas de Créditos Imobiliários emitidas pela Emissora representando os créditos imobiliários da Nota Comercial, nos termos do *"Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural."*.
"**CNPJ**" ou "**CNPJ/MF**"	significa o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda.
"**Código ANBIMA**"	significa o "*Código de Ofertas Públicas*" da ANBIMA, vigente desde 15 de julho de 2024.
"**Código Civil**"	significa a Lei nº 10.406, 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
"**Código de Processo Civil**"	significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
"**COFINS**"	significa a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social, instituída pela legislação aplicável, ou qualquer contribuição social ou tributo que venha a substitui-la, total ou parcialmente.
"**Conta Centralizadora**"	significa a conta corrente de titularidade da Securitizadora

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

	mantida junto ao Banco Itaú Unibanco (341), sob o nº 98404-2, agência 0393, vinculada ao Patrimônio Separado, na qual serão realizados todos os pagamentos dos Créditos Imobiliários.
"**Conta de Livre Movimentação**"	significa a conta corrente de titularidade da Devedora, para livre movimentação desta, de nº 577217278-2, mantida na agência nº 4282, da Caixa Econômica Federal (104).
"**Conta Liquidante B3**"	significa a conta nº 114678-4, mantida na agência nº 0001, do Agente de Liquidação (nº 310), de titularidade da Securitizadora, destinada à liquidação financeira: (i) das integralizações dos CRI realizadas por meio da B3; e (ii) dos pagamentos dos Titulares de CRI por meio da B3.
"**Contador**"	significa a **LINK CONSULTORIA CONTÁBIL E TRIBUTÁRIA LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Siqueira Bueno, nº 1.737, Belenzinho, CEP 03.172-010, inscrita no CNPJ sob o nº 03.997.580/0001-21, e no Conselho Regional de Contabilidade – CRC/SP, sob nº 2SP021558, contratada pela Securitizadora para realizar a escrituração contábil do Patrimônio Separado e a elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações.
"**Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis**"	significam, em conjunto, **(i)** o "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*", celebrado em 24 de abril de 2026, e conforme aditado de tempos em tempos, entre a Lar Brasil, a Securitizadora, contando, ainda, com a interveniência da Devedora, no que tange ao imóvel registrado em nome da Lar Brasil, conforme consta da matrícula nº 220.013, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto – SP; **(ii)** o "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*", celebrado em 24 de abril de 2026, e conforme aditado de tempos em tempos, entre a Lar Noruega, a Securitizadora, contando, ainda, com a interveniência da Devedora, no que tange ao imóvel registrado em nome da Lar Noruega, conforme consta da matrícula nº 216.506, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto – SP; e **(iii)** o

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

	"*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*", celebrado em 24 de abril de 2026, e conforme aditado de tempos em tempos, entre a FVB Empreendimentos, a Securitizadora, contando, ainda, com a interveniência da Devedora, no que tange às unidades autônomas designadas como "salas" do condomínio denominado "Civitas Mall", originárias do desmembramento da matrícula nº 143.086, do 2º Registro de Imóveis de Ribeirão Preto – SP, conforme matrículas nº 176.497, 176.498, 176.499, 176.500, 176.501, 176.502 e 176.503, todas do 2º (Segundo) Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP.
"**Contrato de Distribuição**"	significa o "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Rito de Registro Automático, sob o Regime de Melhores Esforços de Distribuição das 2 (Duas) Séries da 72ª* (septuagésima segunda) *Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, com Lastro em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Brio Incorporadora LTDA.*, a ser celebrado entre a Devedora e a Securitizadora, esta última na qualidade de Distribuidora.
"**Controle**" e "**Controlada**"	têm o significado previsto no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.
"**Covenants**"	a. *Loan to Value* (*LTV*) máximo de 55% (cinquenta e cinco por cento), calculado mensalmente, de acordo com a fórmula abaixo $$LTV = \frac{Saldo\ Devedor}{(VMI + SFR)} \leq 55\%$$ *Onde:* *Saldo Devedor: saldo do Valor Nominal das Notas Comerciais* *VMI: valor de mercado dos imóveis objeto de garantia real, com base nos respectivos laudos de avaliação a serem contratados pela Devedora, às suas expensas, junto a uma das*

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

	Empresas de Avaliação ("Laudo de Avaliação"). *SFR: Saldo do Fundo de Reserva* Para fins de apuração do LTV, será considerado o Laudo de Avaliação mais recente disponível na Data de Verificação aplicável. b. *Covenant de Alavancagem:* Razão entre Dívida Líquida Corporativa e Patrimônio Líquido, verificado no exercício trimestral de março do respectivo ano, deve ser menor ou igual a 1,00 (um) em março de 2027, (B) 0,75 (setenta e cinco centésimos) em março de 2028, e (C) 0,50 (cinquenta centésimos) nos exercícios de março dos demais anos. Será verificado anualmente pela Securitizadora, com base nas informações disponibilizadas pela Devedora à Securitizadora, sendo a primeira aferição realizada com base nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Devedora relativas ao exercício de 31 de março de 2027. *Onde:* *Dívida Líquida Corporativa: corresponde ao endividamento de curto e longo prazo total (empréstimos, financiamentos, debêntures e notas comerciais, circulante e não circulante), excluídos (i) os títulos de renda fixa conversíveis disponíveis no balanço da visão da controladora, (ii) os valores devidos em razão de financiamentos imobiliários, isto é, aqueles contratados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional ou de financiamentos obtidos junto ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, e (iii) as disponibilidades (caixa e aplicações financeiras) que constem no balanço da visão da controladora; e* *Patrimônio Líquido: corresponde ao patrimônio líquido apresentado no balanço patrimonial da Devedora,*

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

	excluídos os valores de reavaliação, se houver.
"**CPF**" ou "**CPF/MF**"	significa o Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Fazenda.
"**Créditos do Patrimônio Separado**"	significam: (i) os Créditos Imobiliários; (ii) os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora (incluindo o Fundo de Despesas e o Fundo de Reservas); (iii) os valores que venham a ser depositados na Conta Liquidante B3; (iv) as Garantias; e (v) os bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) a (iv) acima, conforme aplicável.
"**Créditos Imobiliários**"	significa os créditos imobiliários, representados pelas CCI, oriundos da emissão das Notas Comerciais, assim enquadrados nos termos do artigo 6º, da Lei 9.514 e do artigo 1º, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, conforme alterada, os quais são consubstanciados e representados pelas próprias Notas Comerciais e pelos respectivos direitos creditórios delas decorrentes.
"**CRI em Circulação**"	significa, para fins de constituição de quórum, todos os CRI subscritos, integralizados e não resgatados pelos Titulares de CRI, excluídos os CRI que a Securitizadora ou a Devedora eventualmente sejam titulares ou possuam em tesouraria, os que sejam de titularidade (direta ou indireta) de empresas ligadas à Securitizadora, à Devedora, ou de fundos de investimento administrados por empresas ligadas à Securitizadora ou à Devedora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob Controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, cotistas, bem como seus cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau.
"**CRI**"	quando denominados em conjunto, os CRI 1ª Série e CRI 2ª Série.
"**CRI 1ª Série**"	significa os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) série da 72ª (septuagésima segunda) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora, com lastro nos Créditos

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

	Imobiliários, por meio da formalização deste Termo de Securitização, nos termos do artigo 20 da Lei 14.430 e Anexo Normativo I da Resolução CVM 60.
"**CRI 2ª Série**"	significa os certificados de recebíveis imobiliários da 2ª (segunda) série da 72ª (septuagésima segunda) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora, com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização deste Termo de Securitização, nos termos do artigo 20 da Lei 14.430 e Anexo Normativo I da Resolução CVM 60.
"**Cronograma da Destinação dos Recursos**"	tem o significado que lhe é atribuído no item 4.4 abaixo.
"**CSLL**"	significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ou qualquer contribuição/tributo que venha a substitui-la, total ou parcialmente, conforme aplicável.
"**Custodiante**" ou "**Instituição Custodiante**"	significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, conforme qualificada no Preâmbulo, responsável pela guarda dos Documentos Comprobatórios que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, oriundos da emissão das Notas Comerciais.
"**CVM**"	significa a Comissão de Valores Mobiliários.
"**Data de Emissão**"	quando denominadas em conjunto, a Data de Emissão dos CRI 1ª Série e a Data de Emissão dos CRI 2ª Série.
"**Data de Emissão dos CRI 1ª Série**"	significa a data de emissão dos CRI 1ª Série, qual seja, 07 de abril de 2026.
"**Data de Emissão dos CRI 2ª Série**"	significa a data de emissão dos CRI 2ª Série, qual seja, 07 de abril de 2026.
"**Data de Início da Rentabilidade**"	quando denominadas em conjunto, a Data de Início da Rentabilidade dos CRI 1ª Série e a Data de Início da Rentabilidade dos CRI 2ª Série.

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

"**Data de Início da Rentabilidade dos CRI 1ª Série**"	significa a Primeira Data de Integralização dos CRI 1ª Série.
"**Data de Início da Rentabilidade dos CRI 2ª Série**"	significa a Primeira Data de Integralização dos CRI 2ª Série.
"**Data de Pagamento de Remuneração dos CRI**"	significa cada data de pagamento da Remuneração dos CRI aos Titulares de CRI prevista no Anexo I ao presente Termo de Securitização.
"**Data de Verificação**"	significa o dia 15 (quinze) de cada mês subsequente à primeira data de integralização de cada Série ou, caso o dia 15 (quinze) não seja um Dia Útil, o Dia Útil imediatamente subsequente.
"**Data de Vencimento dos CRI**"	quando denominadas em conjunto, a Data de Vencimento dos CRI 1ª Série e a Data de Vencimento dos CRI 2ª Série.
"**Data de Vencimento dos CRI 1ª Série**"	significa a data de vencimento dos CRI 1ª Série nos termos do item 3.1, (ix) abaixo.
"**Data de Vencimento dos CRI 2ª Série**"	significa a data de vencimento dos CRI 2ª Série, nos termos do item 3.1, (ix) abaixo.
"**Despesas Iniciais**"	tem o significado atribuído no item 4.2.4, item (i), abaixo.
"**Despesas Recorrentes**"	significa as despesas recorrentes relacionadas à manutenção da Operação de Securitização de responsabilidade da Devedora, indicadas no item 15.1 abaixo, a serem pagas com recursos do Fundo de Despesas, ou, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, diretamente pela Devedora, com recursos não integrantes do Patrimônio Separado.
"**Despesas**"	tem o significado previsto no Capítulo XV abaixo.
"**Destinação dos Recursos**"	tem o significado que lhe é atribuído no item 4.4 abaixo.
"**Devedora e/ou "BRIO**"	significa a **BRIO INCORPORADORA LTDA.**, sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ/MF sob o nº

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

	20.220.831/0001-86, com sede na Avenida Sumaré, nº 372, Bairro Jardim Sumaré, CEP 14.025-450, na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo.
"**Dia Útil**"	significa: (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, inclusive para fins de cálculo, realizada por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária prevista no Termo de Emissão de Notas Comerciais, qualquer dia no qual haja expediente bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e que não seja sábado ou domingo.
"**Distribuidora**"	significa a **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, conforme qualificada no Preâmbulo, quando mencionada na qualidade de distribuidora dos CRI no âmbito da Oferta, nos termos do artigo 43 da Resolução CVM 60.
"**Documento de Aceitação**"	significa o documento de aceitação da Oferta, nos termos do inciso IV, do artigo 2º da Resolução CVM 160.
"**Documentos Comprobatórios**"	significa, em conjunto: (i) o Termo de Emissão de Notas Comerciais; (ii) as CCI; (iii) os Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis; (iv) este Termo de Securitização; (v) o Contrato de Distribuição; (vi) o Boletim de Subscrição das Notas Comerciais; e (vii) os aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima.
"**Documentos de Destinação**"	significa as Notas Comerciais, extrato e/ou comprovante de pagamento/transferência, cronogramas físico-financeiros, notas fiscais/contratos e comprovantes de pagamentos em seus arquivos no formato "PDF", comprovando os pagamentos, incluindo, quando aplicável, documentação que comprove o vínculo da despesa/obrigação com o Empreendimento Lar Inglaterra, sendo acompanhados de uma planilha com os dados do empreendimento (matrícula e RGI) dados da nota fiscal (nome do fornecedor e descritivo) e dados do comprovante (data de pagamento e valor pago). Também poderão ser encaminhados demonstrativos contábeis que demonstrem a

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

	correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Emissão.
"**Documentos da Operação**"	significa, quando mencionados em conjunto: (i) o Termo de Emissão de Notas Comerciais; (ii) este Termo de Securitização; (iii) as CCIs ; (iv) os Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis; (v) o Boletim de Subscrição das Notas Comerciais; (vi) os Boletins de Subscrição dos CRI; (vii) as atas das eventuais Assembleias Especiais de Titulares de CRI, bem como todo e qualquer instrumento celebrado para fins de tais assembleias, o que inclui, mas sem limitação, "*Termos de Compromisso*" celebrados pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e/ou pelo(s) Avalista(s); (viii) o Anúncio de Início; (ix) o Anúncio de Encerramento; (x) qualquer termo de adesão de participante especial celebrado pela Securitizadora nos termos do item 3.2 abaixo; (xi) quaisquer outros documentos relacionados à emissão das Notas Comerciais e aos CRI; (xii) o Contrato de Distribuição; e (xiii) quaisquer aditamentos aos documentos mencionados acima.
"**Efeito Adverso Relevante**"	significa um ou mais atos, fatos, alterações, eventos, efeitos ou circunstâncias (individual ou conjuntamente com outros atos, fatos, alterações, efeitos ou circunstâncias) que forem prejudiciais aos negócios, ativos, bens, passivos ou resultados da Devedora, da FVB Empreendimentos e/ou das SPEs Garantidoras e impeça ou substancialmente restrinja a condução das principais atividades da Devedora, da FVB Empreendimentos e/ou das SPEs Garantidoras e/ou dificultem o cumprimento de qualquer de suas obrigações no âmbito de qualquer dos Documentos da Operação.
"**Emissão**"	quando denominadas em conjunto, a Emissão dos CRI 1ª Série e a Emissão dos CRI 2ª Série.
"**Emissão dos CRI 1ª Série**"	significa a 1ª (primeira) série da 72ª (septuagésima segunda) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

	Securitizadora, objeto deste Termo de Securitização.
"**Emissão dos CRI 2ª Série**"	significa a 2ª (segunda) série da 72ª (septuagésima segunda) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora, objeto deste Termo de Securitização.
"**Emissão de Notas Comerciais**"	significa a emissão de Notas Comerciais realizada pela Devedora nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais.
"**Empreendimento Lar Inglaterra**"	significa o empreendimento imobiliário denominado "*Lar Inglaterra*", a ser desenvolvido pela Devedora e/ou por Controladas desta, na modalidade de incorporação, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada, cuja incorporação está registrada sob o AV.8/214728 da matrícula nº 214728, sob a prenotação nº 644.617, no 2º (Segundo) Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP.
"**Empresas de Avaliação**"	significa uma das seguintes empresas especializadas: Colliers International do Brasil, Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., Jones Lang LaSalle, CB Richard Ellis, CBRE Consultoria do Brasil Ltda, Lead Avaliação e Consultoria ou qualquer outra empresa especializada em avaliação de imóveis previamente aprovada pela Securitizadora e pelos Titulares de CRI.
"**Encargos Moratórios**"	tem o significado que lhe é atribuído no item 3.1 (xix) abaixo.
"**Escritura de Emissão de CCI**"	O Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real sob a Forma Escritural, celebrado entre a Securitizadora, na qualidade de emissora, e a Instituição Custodiante, na qualidade de custodiante, por meio do qual a(s) CCI é(são) emitida(s).
"**Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado**"	significa os eventos que poderão ensejar a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário e em sua liquidação em favor dos Titulares de CRI, previstos neste Termo de Securitização.

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

"**Eventos de Vencimento Antecipado Automático**"	tem o significado que lhe é atribuído no item 8.2 abaixo.
"**Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático**"	tem o significado que lhe é atribuído no item 8.2.1 abaixo.
"**Eventos de Vencimento Antecipado**"	significa, quando mencionados em conjunto, os Eventos de Vencimento Antecipado Automático e os Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático.
"**Fundo de Despesas**"	significa o fundo a ser constituído pela Devedora para fins de pagamento das despesas de manutenção dos CRI e em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, devendo ser observado o Valor do Fundo de Despesas, sem prejuízo do Valor Mínimo do Fundo de Despesas.
"**Fundo de Reservas**"	significa a parcela de recursos retida pela Securitizadora na Conta Centralizadora, integrante do Patrimônio Separado e vinculada aos CRI, para fins de garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, devendo ser mantida, em cada Data de Verificação, montante não inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reservas. Os recursos do Fundo de Reservas poderão ser aplicados em Investimentos Permitidos, sendo certo que os rendimentos líquidos auferidos com tais aplicações integrarão o próprio Fundo de Reservas e, após a quitação integral dos CRI e das demais obrigações do Patrimônio Separado, o saldo remanescente do Fundo de Reservas (incluindo rendimentos líquidos) será liberado à Devedora, nos termos deste Termo de Securitização.
"**FVB Empreendimentos**"	significa a **FVB EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.265.487/0001-41, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Rua Nelson Simões Peixeiro, nº 325, Condomínio Residencial Ipê Rosa, Vila do Golf, CEP 14.027-754.
"**Garantias**"	significa, em conjunto, a Alienação Fiduciária de Imóveis, o Aval,

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

	o Fundo de Despesas e o Fundo de Reservas.
"**Grupo Econômico**"	significa a Devedora, as SPEs Garantidoras, os Avalistas e quaisquer sociedades controladas, controladoras ou sob controle comum, direto ou indireto, da Devedora, conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, nos termos do item 4.1 (xviii) deste Termo de Securitização.
"**IBGE**"	é o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
"**IGP-M**"	significa o índice de preços calculado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas.
"**Imóveis**"	significa, quando em conjunto, **(i)** o terreno de matrícula nº 220.013, de propriedade da Lar Brasil, do 1º (Primeiro) Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, **(ii)** o terreno de matrícula nº 216.506, de propriedade da Lar Noruega, também do 1º (Primeiro) Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, e **(iii)** os imóveis de matrícula nº 176.497, 176.498, 176.499, 176.500, 176.501, 176.502 e 176.503, de propriedade da FVB Empreendimentos, todas do 2º (segundo) Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, os quais serão alienados fiduciariamente à Securitizadora nos termos dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis.
"**Investidores Qualificados**"	significa os investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30.
"**Investidores**"	significa os Investidores Qualificados.
"**Investimentos Permitidos**"	significa qualquer das seguintes aplicações financeiras: (i) títulos de emissão do Tesouro Nacional; (ii) certificados e recibos de depósito bancário de emissão das seguintes instituições financeiras: Banco Bradesco S.A., Banco do Brasil S.A., Itaú Unibanco S.A., Banco Santander (Brasil) S.A. ou Caixa Econômica Federal, em ambos os casos com liquidez diária; (iii) fundos de

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

	investimento de renda fixa referenciados-DI, com liquidez diária; (iv) fundos de investimento de renda fixa simples com liquidez diária; e (v) operações compromissadas, com liquidez diária, realizadas junto a qualquer instituição financeira que tenha a classificação de risco no mínimo equivalente a AA+ em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou A3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País .
"**IOF/Câmbio**"	significa Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.
"**IOF/Títulos**"	significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.
"**IPCA**"	significa o índice de preços ao consumidor amplo calculado e divulgado pelo IBGE.
"**IRPJ**"	significa Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
"**IRRF**"	significa o Imposto de Renda Retido na Fonte.
"**ISS**"	significa o Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza ou qualquer tributo que venha a substituí-lo, total ou parcialmente.
"**JUCESP**"	significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo.
"**Lar Brasil**"	significa a **LAR BRASIL CONDOMÍNIO I SPE LTDA.**, sociedade de propósito específico constituída na forma de sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.266.082/0001-77, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Sumaré, nº 372, Jardim Sumaré, CEP 14.025-450.
"**Lar Noruega**"	significa a **LAR NORUEGA INCORPORADORA SPE LTDA.**, sociedade de propósito específico constituída na forma de sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 31.901.348/0001-83, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, nº 1.465, Sala 217-AA, Jardim Botânico, CEP 14.021-630.

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

"**Legislação Socioambiental**"	significa a legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional, à medicina do trabalho e ao meio ambiente.
"**Lei 11.033**"	significa a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
"**Lei 14.195**"	significa a Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme alterada.
"**Lei 14.430**"	significa a Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada.
"**Lei 8.981**"	significa a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.
"**Lei 9.514**"	significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
"**Lei das Sociedades por Ações**"	significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
"**Mês de Verificação**"	O mês da Data de Verificação.
"**Mês de Competência**"	O mês imediatamente anterior ao Mês de Verificação.
"**MDA**"	significa o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
"**Montante Mínimo**"	significa o montante de, no mínimo, R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), a serem subscritos e integralizados no âmbito da Oferta, nos termos deste Termo de Securitização.
"**Notas Comerciais**"	quando denominadas em conjunto, as Notas Comerciais da 1ª Série e as Notas Comerciais da 2ª Série, nos termos do artigo 45 e seguintes da Lei 14.195.
"**Notas Comerciais da 1ª Série**"	significa a nota comercial escritural, emitida pela Devedora sob a forma escritural, nos termos do Termo de Emissão de Notas

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

	Comerciais e da legislação aplicável, correspondente à 1ª (primeira) série, da qual decorrem os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais, cujos recursos serão destinados para a realização de empreendimentos imobiliários a serem desenvolvidos por sociedades de propósito específico controladas pela BRIO, nos termos da Destinação de Recursos.
"**Notas Comerciais da 2ª Série**"	significa a nota comercial escritural, emitida pela Devedora sob a forma escritural, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais e da legislação aplicável, correspondente à 2ª (segunda) série, da qual decorrem os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais, cujos recursos serão destinados para a realização de empreendimentos imobiliários a serem desenvolvidos por sociedades de propósito específico controladas pela BRIO, nos termos da Destinação de Recursos.
"**Obrigações Garantidas**"	significa: (i) todas as obrigações assumidas pela Devedora e/ou Controladas por ocasião da emissão das Notas Comerciais e dos CRI, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento das obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, conforme previsto nos Documentos da Operação, tais como os montantes devidos a título do Valor Nominal Unitário, da Remuneração, e dos Encargos Moratórios relativos às Notas Comerciais e aos CRI, bem como a qualquer dos demais Documentos da Operação, quando devidos, seja nas respectivas datas de pagamento ou em decorrência da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado; (ii) dos custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à emissão dos CRI e ao Patrimônio Separado, que sejam de responsabilidade da Devedora e/ou de Controladas, bem como em relação à cobrança dos créditos imobiliários lastro dos CRI e excussão das garantias, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais; (iii) de quaisquer outras obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora e/ou Controladas nos termos do Termo de Emissão de

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

	Notas Comerciais e/ou de quaisquer dos Documentos da Operação, incluindo obrigações de pagar honorários, despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações, nos termos previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação; e (iv) das obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário e/ou os Titulares de CRI, razoável e comprovadamente venham, de forma justificada, a desembolsar nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, para a defesa de seus interesses, preservação ou exercício de seus direitos, para cobrança, judicial ou extrajudicial, e/ou em decorrência da constituição, manutenção, realização, consolidação e/ou excussão ou execução de qualquer das Garantias ou dos Créditos Imobiliários.
"**Oferta**"	significa a distribuição pública dos CRI, realizada nos termos da Resolução CVM 160, a qual: **(i)** é destinada aos Investidores; **(ii)** será intermediada pela Securitizadora na qualidade de Distribuidor e eventuais participantes especiais que vierem a participar da Oferta nos termos do item 3.2 abaixo; e **(iii)** não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos da Lei do Mercado de Capitais e da Resolução da CVM 160.
"**Operação de Securitização**"	significa a operação de securitização de recebíveis imobiliários que envolve a Emissão das Notas Comerciais, a constituição das Garantias e na emissão dos CRI e das CCI, aos quais os Créditos Imobiliários são, neste ato, vinculados como lastro, na forma prevista no presente Termo de Securitização.
"**Ordem de Pagamentos**"	significa a ordem de prioridade de alocação dos recursos integrantes do Patrimônio Separado, inclusive, sem limitação, os montantes recebidos pela Securitizadora em razão do pagamento dos valores devidos no âmbito das Notas Comerciais, nos termos do item 11.10 abaixo.

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

"**Parte Relacionada**"	significa, em relação a qualquer das Partes, (i) seus acionistas ou cotistas diretos ou indiretos que detenham participação igual ou superior a 5% (cinco por cento) do capital social ou votante; (ii) seus administradores, diretores, membros de conselho de administração ou fiscal, e respectivos cônjuges ou companheiros e parentes de até segundo grau; (iii) as sociedades controladas, controladoras ou sob controle comum, direto ou indireto; (iv) as sociedades coligadas; (v) os fundos de investimento geridos ou administrados por qualquer das pessoas referidas nos incisos anteriores; e (vi) qualquer pessoa que, direta ou indiretamente, atue em concerto ou sob influência significativa de qualquer das pessoas acima referidas, nos termos da Lei das Sociedades por Ações e da regulamentação da CVM aplicável.
"**Patrimônio Separado**"	significa o patrimônio constituído em favor dos Titulares de CRI após a instituição do Regime Fiduciário, administrado pela Securitizadora, composto pelos Créditos do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI. 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) Conta Centralizadora e Conta Liquidante B3; (v) Quaisquer valores existentes nas contas mencionada no item anterior, incluindo valores dos Fundos; e (vi) Rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos.

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

"**Período de Capitalização**"	significa, para cada Série, o intervalo de tempo que se inicia na Primeira Data de Integralização da respectiva Série (inclusive), e termina na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva Série imediatamente posterior (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou que se inicia na respectiva Data de Pagamento de Remuneração dos CRI da respectiva Série imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva Série imediatamente posterior (exclusive). Cada Período de Capitalização da respectiva Série sucede o anterior sem solução de continuidade.
"**Perplan Urbanização**"	significa a **PERPLAN URBANIZAÇÃO LTDA.**, sociedade limitada inscrita no CNPJ/MF sob o nº 51.768.276/0001-55, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, nº 1.465, 1º andar, Sala 101 DF, Jardim Botânico, CEP 14.021-630.
"**Proporção da Série**"	significa o fator de rateio a ser aplicado na alocação dos recursos do Patrimônio Separado entre as Séries dos CRI em cada data de pagamento, calculado da seguinte forma: $$Proporção\ da\ Série = \frac{SD\ (n)}{(SD(1) + SD(2))}$$ *onde:* *SD(n) = saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva Série (n), acrescido da Remuneração dos CRI e demais encargos devidos e não pagos na respectiva data de apuração;* *SD(1) = saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, acrescido da Remuneração dos CRI e demais encargos devidos e não pagos na respectiva data de apuração; e* *SD(2) = saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, acrescido da Remuneração dos CRI e demais encargos devidos e não pagos na respectiva data de apuração.* A Proporção da Série será apurada pela Securitizadora em cada

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

	data de pagamento e refletirá o peso relativo das obrigações de cada Série em relação ao total das obrigações do Patrimônio Separado naquele momento, inexistindo qualquer ordem de preferência ou subordinação entre as Séries (*pari passu*).
"**PIS**"	significa a Contribuição ao Programa de Integração Social ou qualquer contribuição social ou tributo que venha a substituí-la, total ou parcialmente.
"**Preço de Integralização dos CRI**"	tem o significado atribuído no item 4.2.22.
"**Primeira Data de Integralização**"	quando denominadas em conjunto, a Primeira Data de Integralização dos CRI 1ª Série e a Primeira Data de Integralização dos CRI 2ª Série.
"**Primeira Data de Integralização dos CRI 1ª Série**"	tem o significado atribuído no item 4.1.
"**Primeira Data de Integralização dos CRI 2ª Série**"	tem o significado atribuído no item 4.1.
"**Público-Alvo da Oferta**"	significa o público-alvo da Oferta, ao qual os CRI serão distribuídos publicamente no âmbito da Oferta, qual seja, os Investidores Qualificados.
"**Regime de Colocação**"	significa o regime de melhores esforços de colocação dos CRI.
"**Regime Fiduciário**"	significa o regime fiduciário, em favor da Emissão e dos Titulares de CRI, instituído sobre os Créditos do Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430 e da Resolução CVM 60, conforme aplicável.
"**Relatório de Verificação**"	significa o relatório de verificação, a ser encaminhado pela Devedora ao Agente Fiduciário, nos termos do item 4.4.3, conforme modelo previsto no Anexo IX.
"**Remuneração dos CRI**"	quando denominadas em conjunto, a Remuneração dos CRI 1ª

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

	Série e a Remuneração dos CRI 2ª Série.
"**Remuneração dos CRI 1ª Série**"	significa a remuneração dos CRI 1ª Série, paga mensalmente, observado o cronograma de pagamentos previsto no Anexo I, calculada conforme o item 5.2 abaixo.
"**Remuneração dos CRI 2ª Série**"	significa a remuneração dos CRI 2ª Série, paga mensalmente, observado o cronograma de pagamentos previsto no Anexo I, calculada conforme o item 5.2 abaixo.
"**Resgate Antecipado Compulsório dos CRI"**	tem o significado atribuído no item 8.1 abaixo.
"**Resgate Antecipado dos CRI**"	tem o significado que lhe é dado no item 7.1.
"**Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais**"	tem o significado que lhe é dado no item 7.1.
"**Resolução Conjunta nº 13/2024**"	significa a Resolução Conjunta do Banco Central do Brasil e da Comissão de Valores Mobiliários nº 13, de 03 de dezembro de 2024.
"**Resolução CVM 160**"	significa a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
"**Resolução CVM 17**"	significa a Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada.
"**Resolução CVM 30**"	significa a Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
"**Resolução CVM 60**"	significa a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada.
"**Resolução CVM 80**"	significa a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada.
"**RFB**"	significa a Receita Federal do Brasil.

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

"**Securitizadora**" ou "**Emissora**"	significa a **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, qualificada no Preâmbulo.
"**Série**" ou "**Séries**"	tem o significado previsto no item 3.1., (ii), abaixo.
"**SPEs Garantidoras**"	significam, em conjunto, a Lar Brasil e a Lar Noruega.
"**Taxa DI**"	significa as taxas médias diárias dos DI over extra grupo - Depósitos Interfinanceiros de um dia, calculadas e divulgadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no Informativo Diário, disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, expressa na forma percentual ao ano.
"**Termo de Emissão de Notas Comerciais**"	significa o *"Termo da 1ª (Primeira) Emissão Particular de Notas Comerciais, em 2 (Duas) Séries, com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, Não Conversível, para Distribuição Privada, da Brio Incorporadora Ltda."*, celebrado entre a Devedora, os Avalistas, as SPEs Garantidoras e a Securitizadora, em 24 de abril de 2026, conforme aditado de tempos em tempos.
"**Termo de Securitização**"	significa o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em 2 (duas) Séries, da 72ª (septuagésima segunda) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela Brio Incorporadora Ltda.*".
"**Titulares de CRI**"	significa os investidores que venham a subscrever ou adquirir os CRI, independentemente da série.
"**Valor de Constituição do Fundo de Reserva**"	correspondente a R$ 534.210,37 (quinhentos e trinta e quatro mil, duzentos e dez reais e trinta e sete centavos), a ser retido na primeira integralização.
"**Valor do Fundo de Despesas**"	significa o valor correspondente à soma das Despesas Recorrentes referentes a 3 (três) meses, observado o valor inicial correspondente a R$ 27.500,00 (vinte e sete mil e quinhentos reais), a ser constituído proporcionalmente, na medida em que

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

	forem realizadas novas integralizações de CRI, sem prejuízo do Valor Mínimo do Fundo de Despesas.
"**Valor do Fundo de Reserva**"	significa o valor do Fundo de Reserva a ser mantido na Conta Centralizadora, integrante do Patrimônio Separado, correspondente a 3% (três por cento) do saldo devedor do CRI, observado que, na primeira Data de Verificação, o Valor do Fundo de Reserva será equivalente ao Valor de Constituição do Fundo de Reserva, devendo ser constituído proporcionalmente ao valor integralizado dos CRI em cada Data de Integralização, devendo ser apurado na Data de Verificação e recomposto na forma deste Termo de Securitização.
"**Valor Mínimo do Fundo de Despesas**"	significa o valor mínimo correspondente à soma das Despesas Recorrentes referentes a 3 (três) meses para fins de recomposição do Fundo de Despesas, observado o valor mínimo inicial de R$ 27.500,00 (vinte e sete mil e quinhentos reais).
"Valor Mínimo do Fundo de Reserva"	significa o valor mínimo abaixo do qual o Fundo de Reserva será considerado insuficiente para fins de recomposição, correspondente a 3% (três por cento) do saldo devedor do CRI apurado em cada Data de Verificação.
"**Valor Nominal Unitário**"	significa o valor nominal de cada CRI, que corresponderá a R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
"**Valor Total da Emissão**"	significa o valor nominal da totalidade dos CRI a ser emitido, que corresponde a R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), observado o Montante Mínimo.

1.1.1. Os termos em letras maiúsculas ou com iniciais maiúsculas empregados e que não estejam de outra forma definidos neste Termo de Securitização são aqui utilizados com o mesmo significado atribuído a tais termos no Termo de Emissão de Notas Comerciais.

1.1.2. Todas as referências a qualquer lei ou regulamentação significam uma referência às referidas da maneira que se encontrem em vigor ou, conforme aplicável, ao texto normativo que vier a substitui-las.

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

1.1.3. As expressões “deste instrumento”, “neste instrumento” e “conforme previsto neste instrumento” e palavras da mesma importância quando empregadas neste Termo de Securitização, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este Termo de Securitização como um todo e não a uma disposição específica deste Termo de Securitização e referências a capítulos, seções, adendos e anexos estão relacionadas a este Termo de Securitização a não ser que de outra forma especificado.

1.1.4. Todos os termos definidos neste Termo de Securitização terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos.

1.1.5. Salvo qualquer outra disposição em contrário prevista neste instrumento, todos os termos e condições do Termo de Emissão de Notas Comerciais aplicam-se total e automaticamente a este Termo de Securitização, *mutatis mutandis*, e deverão ser consideradas como uma parte integral deste, como se estivessem transcritos neste instrumento.

1.2. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade.

1.3. Aprovação Societária da Securitizadora. A Emissão e a Oferta foram aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pelos conselheiros da Emissora, reunidos em Reunião de Conselho de Administração da Securitizadora, realizada em 29 de abril de 2023, cuja ata foi arquivada na JUCESP em 19 de junho de 2023 sob o nº 247.340/23-6, por meio da qual foi autorizada, nos termos do artigo 17, inciso XI, do Estatuto Social da Securitizadora, a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio pela Securitizadora até o limite de R$10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), que se refere tanto à ofertas públicas com registro automático de distribuição quanto para aquelas com registro ordinário de distribuição, conforme ritos da Resolução CVM 160, sendo que, até a presente data, tal limite não foi atingido, considerando-se, inclusive, a presente Emissão.

1.4. Aprovação Societária da Devedora. A emissão das Notas Comerciais e a assinatura, pela Devedora, dos Documentos da Operação dos quais é parte foram aprovadas com base nas deliberações tomadas na Reunião de Sócios da Devedora realizada em 07 de abril de 2026, cuja ata foi arquivada na JUCESP em 16 de abril de 2026 sob o nº 120.840/26-1.

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

1.5. Aprovação Societária da FVB Empreendimentos. A prestação do Aval e da Alienação Fiduciária de Imóveis no âmbito das Notas Comerciais, bem como a assinatura dos Documentos da Operação dos quais é parte, pela FVB Empreendimentos, foi aprovada com base nas deliberações tomadas na Reunião de Sócias da FVB Empreendimentos, realizada em 07 de abril de 2026, cuja ata foi arquivada na JUCESP em 16 de abril de 2026 sob o nº 120.837/26-2.

1.6. Aprovação Societária da Lar Brasil. A prestação da Alienação Fiduciária de Imóveis no âmbito das Notas Comerciais, bem como a assinatura dos Documentos da Operação dos quais é parte, pela Lar Brasil, foi aprovada com base nas deliberações tomadas na Reunião de Sócias da Lar Brasil, realizada em 07 de abril de 2026, cuja ata foi arquivada na JUCESP em 16 de abril de 2026 sob o nº 120.834/26-1.

1.7. Aprovação Societária da Lar Noruega. A prestação da Alienação Fiduciária de Imóveis no âmbito das Notas Comerciais, bem como a assinatura dos Documentos da Operação dos quais é parte, pela Lar Noruega, foi aprovada com base nas deliberações tomadas na Reunião de Sócias da Lar Noruega, realizada em 07 de abril de 2026, 15 de abril de 2026 sob o nº 120.830/26-7.

1.8. Aprovação Societária da Perplan Urbanização. A prestação do Aval no âmbito das Notas Comerciais, bem como a assinatura dos Documentos da Operação dos quais é parte, pela Perplan Urbanização, foi aprovada com base nas deliberações tomadas na Reunião de Sócias da Perplan Urbanização, realizada em 07 de abril de 2026, cuja ata foi arquivada na JUCESP em 16 de abril de 2026 sob o nº 120.835/26-5.

CAPÍTULO II – DO OBJETO E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários. A Securitizadora realiza, neste ato, em caráter irretratável e irrevogável, a vinculação dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, oriundo da emissão das Notas Comerciais, aos CRI. Os direitos creditórios vinculados a este Termo de Securitização, bem como as suas características específicas, estão descritos no Anexo II deste Termo de Securitização, nos termos do artigo 2º, inciso V, do Suplemento "A" da Resolução CVM 60, em adição às características gerais descritas neste Termo de Securitização.

2.1.1 Por força da vinculação de que trata o item 2.1 acima, os Créditos Imobiliários:

(i) constituem o Patrimônio Separado dos CRI, não se confundindo com o patrimônio comum da Securitizadora em nenhuma hipótese, ou com outros

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários pela Securitizadora;

(ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

(iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização, bem como das Despesas;

(iv) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora;

(v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podendo ser excutidos por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e

(vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

2.2.1 Os Créditos Imobiliários, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, produzindo todos os efeitos que correspondem ao lastro dos CRI, aos quais estão vinculados em caráter irrevogável e irretratável, segregados do restante do patrimônio da Securitizadora mediante instituição do Regime Fiduciário.

2.2. Nos termos do artigo 26, §1º, da Lei 14.430, este Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão registrados na B3.

2.3. Os CRI serão objeto de oferta pública no mercado brasileiro de capitais, nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, da Lei 14.430 e deste Termo de Securitização.

2.4. Esta oferta está sujeita ao Código ANBIMA, nos termos de seu artigo 2º e deverá ser registrada na entidade autorreguladora conforme o disposto no artigo 19 do Código ANBIMA e nos artigos 15 e seguintes das Regras e Procedimentos do Código ANBIMA, no prazo de até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

2.5. Em atendimento ao artigo 11, inciso V, da Resolução CVM 17, é apresentada a declaração de inexistência de conflito de interesses pelo Agente Fiduciário, na forma do Anexo V do presente Termo de Securitização.

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

2.6. Em atendimento ao artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, é apresentada, no Anexo III do presente Termo de Securitização, a declaração emitida pela Securitizadora com relação à instituição do Regime Fiduciário.

2.7. Origem dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, são oriundos da emissão das Notas Comerciais em favor da Securitizadora, e estão livres e desembaraçados de quaisquer ônus e serão segregados do restante do patrimônio da Securitizadora, mediante instituição do Regime Fiduciário, na forma prevista no Capítulo X abaixo, nos termos da Lei 14.430, no âmbito da Operação de Securitização.

2.8. Aquisição dos Créditos Imobiliários. A Securitizadora é a única e exclusiva titular da totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, por ter adquirido através da subscrição das Notas Comerciais.

2.8.1. Sendo que certo que a integralização das Notas Comerciais somente ocorrerá com os recursos oriundos da Integralização dos CRI a ser realizada pelos Titulares de CRI, de modo a ocorrer em montante igual e de forma concomitante, conforme previsto no Termo de Emissão de Notas Comerciais.

2.8.2. O Termo de Emissão de Notas Comerciais, bem como os demais Documentos Comprobatórios da existência e exigibilidade dos Créditos Imobiliários, encontram-se devidamente custodiados junto ao Custodiante, nos termos da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

2.8.3. A dívida representada pelas Notas Comerciais somente se tornará exigível a partir da primeira integralização das Notas Comerciais, a qual, por sua vez, está condicionada à primeira integralização dos CRI.

2.9. Lastro dos CRI. Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, oriundo da emissão das Notas Comerciais, cujas características principais estão listadas no Anexo II deste Termo de Securitização, livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, têm o valor total de R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), na data de sua emissão, e corresponderão ao lastro dos CRI objeto da Emissão, aos quais estão vinculados em caráter irrevogável e irretratável, segregados do restante do patrimônio da Securitizadora, mediante instituição do Regime Fiduciário, na forma prevista pelo Capítulo 9 abaixo, e nos termos da Lei 14.430.

2.9.1. Até a quitação integral das Obrigações Garantidas, a Securitizadora manterá os Créditos Imobiliários, vinculados aos CRI e agrupados no Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, nos termos do Capítulo IX abaixo.

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

2.9.2. A Securitizadora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado que, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, em caso de inadimplemento dos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários.

2.10. Pagamentos dos Créditos Imobiliários: Os pagamentos decorrentes das Notas Comerciais deverão ser realizados pela Devedora mediante depósito de recursos diretamente na Conta Centralizadora, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais.

2.10.1. Os Créditos Imobiliários, os recursos depositados na Conta Centralizadora e todos e quaisquer recursos a eles relativos são expressamente vinculados aos CRI de ambas as Séries por força do regime fiduciário constituído pela Securitizadora, em conformidade com este Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Devedora e/ou da Securitizadora até a data de resgate dos CRI e pagamento integral dos valores devidos a seus titulares. Neste sentido, os Créditos Imobiliários e os recursos depositados na Conta Centralizadora e quaisquer recursos a eles relativos:

(i) constituirão, no âmbito deste Termo de Securitização, Patrimônio Separado, não se confundindo entre si e nem com o patrimônio comum da Securitizadora em nenhuma hipótese;

(ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Securitizadora no Patrimônio Separado até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

(iii) os recursos decorrentes da Conta Centralizadora destinam-se exclusivamente ao pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI, bem como dos respectivos custos da administração do Patrimônio Separado constituído no âmbito deste Termo de Securitização e despesas incorridas, inclusive, mas não se limitando, os custos do Custodiante, Escriturador e do Agente Fiduciário, observado o disposto no Capítulo IX abaixo;

(iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora, não podendo ser utilizados na prestação de garantias, nem ser excutidos por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam, observados os fatores de risco aqui previstos; e

(v) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados, conforme previsto neste Termo de Securitização.

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

2.10.2. Custódia. Instituição Custodiante será responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia e guarda dos documentos comprobatórios dos Créditos Imobiliários até a Data de Vencimento ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado.

2.10.3. A Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos da Lei 10.931.

2.10.4. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

2.10.5. Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente instrumento, a Devedora obriga-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do aditamento para fins de custódia.

2.10.6. A Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei 10.931 e pelos regulamentos da B3, poderá solicitar a entrega da documentação que se encontrar sob a guarda da Emissora, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor, na hipótese da necessidade de prazo para atendimento de exigência legal ou regulamentar.

2.10.7. Registro da CCI. A(s) CCI será(ão) devidamente registrada(s) na B3, na forma prevista no parágrafo 4º do artigo 18 da Lei 10.931 pela Instituição Custodiante em até 30 (trinta) dias contados da primeira Integralização (CRI) ou da celebração do respectivo aditamento, na modalidade com liquidação financeira fora do âmbito da B3. A Instituição Custodiante enviará a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, a comprovação do registro da(s) CCI(s) realizado na B3 em até 5 (cinco) Dias Úteis após o registro. A Securitizadora, por sua vez, enviará ao Agente Fiduciário, a comprovação da vinculação do ativo junto aos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento da comprovação do registro da(s) CCI.

2.11. Características dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, oriundo da emissão das Notas Comerciais, contém as seguintes características:

(i) **Securitizadora**: Titular da(s) CCI e subscritora das Notas Comerciais;

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

(ii) **Devedora** (**Brio**): Devedora dos Créditos Imobiliários;

(iii) **Valor do Créditos Imobiliários**: R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões), sendo a CCI representativa da 1ª Série e as Notas Comerciais da 1ª Série no valor de R$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais) e a CCI representativa da 2ª Série e as Notas Comerciais da 2ª Série no valor R$ 26.000.000,00 (vinte e seis milhões de reais);

(iv) **Destinação de Recurso dos Créditos Imobiliários**: Empreendimento Lar Inglaterra;

(v) **Atualização Monetária**: Os Créditos Imobiliários não serão atualizados monetariamente;

(vi) **Remuneração dos Créditos Imobiliários**: Os Crédito Imobiliários farão jus a uma remuneração mensal, observada a carência de pagamento de 2 (dois) meses contados da Data de Emissão, conforme aplicável à respectiva série e observado o cronograma de pagamento das Notas Comerciais previstos no Anexo III do Termo de Emissão de Notas Comerciais , que contemplará juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de spread (sobretaxa) equivalente a 2,00% (dois por cento) ao ano, para as Notas Comerciais da 1ª Série, e spread equivalente a 2,001% (dois inteiros e um milésimo por cento) ao ano, para as Notas Comerciais da 2ª Série, ambos base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais e calculada pro rata temporis por Dias Úteis decorridos desde a primeira data de integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento. O pagamento do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será realizado mensalmente, com carência de 12 (doze) meses contados da Data de Emissão de cada Série, conforme cronograma previsto no Anexo III do Termo de Emissão de Notas Comerciais.

(vii) **Titularidade das Notas Comerciais**: A Devedora emitiu as Notas Comerciais em favor da Securitizadora, representadas pelas CCIs.

2.12. Classificação ANBIMA: Conforme classificação da ANBIMA, os CRI são classificados da seguinte forma:

(i) categoria: residencial;

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

(ii) concentração: concentrado;

(iii) tipo de segmento: apartamentos ou casas;

(iv) tipo de contrato com lastro: cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida;

(v) sem revolvência; e

(vi) existência de crédito não performado: não.

2.12.1. Essa classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

CAPÍTULO III – DA IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

3.1. Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, cem razão da emissão das Notas Comerciais, serão emitidos em 2 (duas) séries e possuem as seguintes características:

(i) Emissão. Esta é a 72ª (septuagésima segunda) emissão da Securitizadora.

(ii) Série: A Emissão possui 2 (duas) séries (cada qual, uma "**Série**"), não havendo qualquer ordem de preferência ou subordinação entre as Séries, conferindo aos Titulares de CRI direitos *pari passu*, observadas as características específicas atribuídas a cada Série neste Termo de Securitização.

(iii) Quantidade de CRI. Serão emitidos 35.000 (trinta e cinco mil) CRI na Data de Emissão dos CRI, sendo 9.000 (nove mil) CRI 1ª Série e 26.000 (vinte e seis mil) CRI 2ª Série.

(iv) Quantidade de Patrimônios Separados. Nos termos do artigo 40 da Resolução CVM 60, foi instituído 1 (um) patrimônio separado à presente Emissão, compreendendo ambas as Séries.

(v) Valor Total da Emissão. O valor total da Emissão é de R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), correspondente à soma do valor total da emissão dos CRI 1ª Série, de R$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais) ("**Valor Total da Emissão dos CRI 1ª Série**"), e do valor total da emissão dos CRI 2ª Série, de R$ 26.000.000,00 (vinte e seis milhões de reais) ("**Valor Total da Emissão dos CRI 2ª Série**" e, quando em conjunto com o Valor Total da Emissão dos CRI 1ª Série, o "**Valor Total da Emissão**").

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

(vi) Valor Nominal Unitário. Os CRI de cada Série terão valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.

(vii) Data de Emissão. A data de emissão dos CRI é 07 de abril de 2026.

(viii) Local de Emissão. Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

(ix) Data de Vencimento dos CRI. A data de vencimento dos CRI de cada Série será 24 de abril de 2030.

(x) Prazo Total dos CRI. 1478 (mil quatrocentos e setenta e oito) dias corridos, a contar da Data de Emissão de cada Série.

(xi) Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI não será atualizado monetariamente.

(xii) Remuneração dos CRI. Os CRI de cada Série farão jus a juros remuneratórios, correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de *spread* (sobretaxa) equivalente a 2,00% (dois por cento) ao ano, para os CRI 1ª Série, e *spread* equivalente a 2,001% (dois inteiros e um milésimo por cento) ao ano, para os CRI 2ª Série, ambos base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme fórmula prevista no item 5.2a abaixo, com carência de pagamento de 2 (dois) meses contados da Data de Emissão, de acordo com o Anexo I deste Termo de Securitização.

(xiii) Amortização do Principal. O saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI de cada Série será amortizado mensalmente, com carência de 12 (doze) meses, de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo I, observadas as possibilidades de Amortização Extraordinária e de Resgate Antecipado, nos termos dos itens 7.1 e 7.2 e deste Termo de Securitização.

(xiv) Regime Fiduciário. Conforme previsto no Capítulo XI abaixo, será instituído o Regime Fiduciário, nos termos do artigo 26, da Lei 14.430 e da Resolução CVM 60, dos Créditos do Patrimônio Separado, são segregados do restante do patrimônio da Securitizadora mediante instituição de Regime Fiduciário.

(xv) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: Os CRI serão depositados: (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, operacionalizado e administrado pela B3, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3,

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

sendo a liquidação financeira da negociação, os eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3. A B3 poderá ser substituída por outras câmaras de liquidação e custódia autorizadas, nos seguintes casos: (i) se a B3 falir, requerer recuperação judicial ou iniciar procedimentos de recuperação extrajudicial, tiver sua falência, intervenção ou liquidação requerida; (ii) se for cassada sua autorização para execução dos serviços contratados; e/ou (iii) a pedido dos Titulares dos CRI, mediante aprovação na respectiva Assembleia Especial. Nos casos acima previstos, deverá ser convocada Assembleia Especial para que seja deliberada a contratação de nova câmara de liquidação e custódia autorizada para registro dos CRI.

(xvi) Garantia Flutuante. Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Securitizadora.

(xvii) Garantias. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI. O CRI contará com o Fundo de Despesas e o Fundo de Reservas. Ainda, as Notas Comerciais gozarão de garantia real outorgada pelas SPEs Garantidoras e pela FVB Empreendimentos em favor da Securitizadora no âmbito das Notas Comerciais, qual seja, as Alienações Fiduciárias de Imóveis.

As Notas Comerciais gozarão também de garantia fidejussória de Aval em favor da Securitizadora, sendo certo que: **(a)** com relação às Notas Comerciais da 1ª Série e aos CRI 1ª Série, o Aval prestado pelo Sr. Adilson Perdiza Villas Boas, pelo Sr. Márcio Perdiza Villas Boas e pela Perplan Urbanização, na qualidade de avalistas, coobrigados e principais pagadores, em caráter solidário, limitado, isoladamente, em qualquer hipótese, às Obrigações Garantidas das Notas Comerciais da 1ª Série, sendo certo que o valor principal emitido na 1ª Série corresponde a R$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais), sobre o qual incidem juros remuneratórios, encargos moratórios e demais obrigações pecuniárias previstas nos Documentos da Operação, todos igualmente cobertos pelo presente Aval nos limites das Obrigações Garantidas das Notas Comerciais da 1ª Série; e **(b)** o Aval prestado pela FVB Empreendimentos e pelo Sr. Fábio Villas Boas não possui qualquer limitação de valor, de modo a garantir ambas as séries das Notas Comerciais e, portanto, dos CRI.

Os recursos obtidos com a excussão das Garantias serão destinados ao Patrimônio Separado e alocados na Ordem de Pagamentos prevista neste Termo de Securitização, observada a segregação por Série em relação tão somente ao Aval conforme condições acima descritas.

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

Ainda, o produto da excussão dos Avalistas em comum, qual seja, Sr. Fabio Villas Boas e FVB Empreendimentos, e das Alienações Fiduciárias deverão também observar o caráter *pari passu* entre as Séries previsto neste Termo de Securitização.

(xviii) Coobrigação da Securitizadora: Não há.

(xix) Encargos Moratórios. Sem prejuízo da Remuneração dos CRI, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Securitizadora de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Securitizadora, ficarão sujeitos, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, a: (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, ambos calculados sobre o montante devido e não pago, devidamente reajustados pela variação positiva acumulada do IPCA. Ainda, será devido quaisquer despesas eventualmente incorridas com a cobrança dos valores devidos e não pagos, o que inclui, mas sem limitação, honorários advocatícios contratuais. A Emissora apenas arcará com eventuais Encargos Moratórios com seu patrimônio próprio se: (i) tiver recebido as informações e os recursos necessários ao pagamento dos Titulares dos CRI com pelo menos 2 (dois) Dias Úteis de antecedência; e (ii) o atraso no pagamento de valores devidos aos Titulares dos CRI se der por sua culpa exclusiva, observado um prazo de cura de 2 (dois) Dias Úteis ("**Encargos Moratórios**").

(xx) Forma e Comprovação de Titularidade. Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade o extrato de posição de custódia expedido pela B3, em nome do respectivo Titular dos CRI, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, caso aplicável, será considerado como de titularidade dos CRI, o extrato em nome dos Titulares dos CRI emitido pelo Escriturador, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

(xxi) Local de Pagamento. Os pagamentos a que fizer jus a Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, serão efetuados pela Devedora nas respectivas datas de vencimento, na Conta Centralizadora.

(xxii) Atraso no Recebimento dos Pagamentos por Titulares de CRI. O não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Securitizadora nas datas previstas neste Termo de

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

Securitização ou em comunicado publicado pela Securitizadora não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pela Securitizadora pontualmente, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

(xxiii) Prorrogação dos Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data do vencimento não coincidir com Dia Útil.

(xxiv) Ordem de Alocação dos Pagamentos. Os valores integrantes do Patrimônio Separado, inclusive, sem limitação, aqueles recebidos em razão do pagamento dos valores devidos no âmbito das Notas Comerciais, deverão ser aplicados de acordo com a ordem de pagamentos constante no item 11.10 abaixo, observado que os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI serão realizados de forma proporcional entre as Séries, sem qualquer ordem de preferência ou subordinação entre elas (*pari passu*), conforme a Proporção da Série apurada em cada data de pagamento, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior, inclusive em caso dos pagamentos e/ou recebimentos dos recursos decorrentes da excussão das Garantias, observada, neste último caso, a segregação por Série em relação tão somente aos Avalistas conforme previsto neste Termo de Securitização.

(xxv) Vinculação dos Pagamentos. Os Créditos Imobiliários os recursos depositados na Conta Centralizadora e todos e quaisquer recursos a eles relativos serão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Securitizadora, em conformidade com este Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Devedora e/ou da Securitizadora até a data de resgate dos CRI e pagamento integral dos valores devidos a seus titulares.

(xxvi) Repactuação. Não haverá repactuação programada dos CRI.

(xxvii) Classificação de Risco: Não será contratada agência de classificação de risco no âmbito da Oferta para atribuir *rating* aos CRI.

(xxviii) Código ISIN dos CRI 1ª Série: BRLSECCRI4I8.

(xxix) Código ISIN dos CRI 2ª Série: BRLSECCRI4J6.

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

(xxx) Política de utilização de derivativos: Não será utilizado qualquer instrumento derivativo, seja para alterar o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários, seja para fins de proteção do seu valor.

(xxxi) Revolvência: Não haverá.

(xxxii) Distribuição parcial: Será admitida a colocação parcial dos CRI, desde que respeitado o Montante Mínimo.

Distribuição dos CRI

3.2. A totalidade dos CRI de cada Série será objeto de distribuição pública sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos deste Termo de Securitização, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis. A Oferta será conduzida pela Securitizadora, que atuará na distribuição dos CRI nos termos do art. 49 da Resolução CVM 60, observada a possibilidade de contratar instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários para participar da Oferta na qualidade de participante especial, sendo que, neste caso, serão celebrados os termos de adesão, não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de investidores acessados pela Securitizadora, na qualidade de distribuidora, sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição dos CRI por qualquer número de investidores, respeitado o Público-Alvo da Oferta. Será admitida a distribuição parcial dos CRI no âmbito da Oferta, observado o Montante Mínimo.

3.2.1. Observado o Montante Mínimo, caso os CRI da respectiva Série não sejam totalmente subscritos dentro do Período de Distribuição, estes deverão ser cancelados pela Emissora.

3.3. Prospecto e Documento de Aceitação da Oferta. Uma vez que os CRI serão ofertados exclusivamente para Investidores Qualificados, será elaborado prospecto e utilizado documento de aceitação da oferta, nos termos do artigo 16 da Resolução CVM 160.

3.3.1. Os Investidores, ao adquirirem os CRI, deverão assinar o Boletim de Subscrição.

3.4. Irrevogabilidade da Oferta. A Oferta é irrevogável.

3.5. Publicidade da Oferta. Após o início da Oferta, é permitido à Securitizadora e à Devedora dar ampla publicidade à Oferta, inclusive por meio da disseminação de material de caráter explicativo e educacional, de material publicitário, de apresentação a investidores e entrevistas na mídia, observados os critérios de consistência, linguagem e qualidade previstos no artigo 12 da Resolução CVM 160.

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

3.6. Período de Distribuição. A distribuição dos CRI junto aos investidores da Oferta para a efetiva liquidação somente poderá ter início, após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos:

(i) cumprimento da totalidade das Condições Precedentes, exceto as que expressamente forem renunciadas pela Securitizadora e/ou pelos Titulares de CRI, conforme o caso, na qualidade de instituição intermediária líder;

(ii) concessão do registro da Oferta na CVM; e

(iii) divulgação do Anúncio de Início, bem como seu encaminhamento à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação.

3.6.1. Os CRI da presente Oferta permanecerão em distribuição por, pelo menos, 3 (três) Dias Úteis, exceto se todos os CRI objeto da Oferta tiverem sido distribuídos.

3.7. Subscrição e Integralização dos CRI. Iniciada a distribuição dos CRI, os Investidores que aceitarem a Oferta mediante a formalização do documento de aceitação da oferta, deveram formalizar o Boletim de Subscrição indicando a Série dos CRI subscritos, na data da respectiva subscrição, sendo certo que a integralização dos CRI somente ocorrerá após a sua assinatura, e será efetuada nos respectivos Boletins de Subscrição.

3.8. Plataforma de Distribuição. A distribuição dos CRI junto ao Público-Alvo da Oferta, será realizada por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3.

3.9. Prazo Máximo de Distribuição. A subscrição ou aquisição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início.

3.10. Liquidação Financeira. A liquidação financeira da Oferta, com a respectiva prestação de contas e pagamentos dar-se-á na data em que ocorrer a efetiva integralização dos CRI da respectiva Série em valor correspondente ao Preço de Integralização dos CRI, multiplicado pela quantidade de CRI efetivamente subscritos e integralizados.

3.11. Encerramento da Oferta. Após encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI, será divulgado o resultado da Oferta por meio do Anúncio de Encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

3.12. Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados após o encerramento da Oferta. Nos termos do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE, de 28 de setembro de 2023, os CRI somente poderão ser negociadas no mercado secundário entre o público em geral após decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e, em especial, o artigo 33, §§º 10 e 11, e o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I, ambos da Resolução CVM 60, sendo certo que, nesta data, tais requisitos não estão sendo observados e, portanto, **os CRI não podem ser negociados entre o público geral**.

3.13. Formador de Mercado: Não será contratado formador de mercado para a presente Oferta.

CAPÍTULO IV – DA INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI E DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

4.1. Integralização dos CRI. Observada a possibilidade de ser realizada mais de uma integralização, a primeira integralização dos CRI de cada Série, a ser realizada na respectiva data de subscrição de CRI da respectiva Série ("**Primeira Data de Integralização**"), ocorrerá após o integral cumprimento das seguintes condições (em conjunto, "**Condições Precedentes**"):

(i) comprovação da formalização, bem como do protocolo para arquivamento perante a JUCESP, das aprovações societárias mencionadas no item 1.3 e seguintes, além da obtenção, pela Devedora, de todas e quaisquer eventuais aprovações: (a) governamentais ou regulamentares que sejam necessárias para a efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência dos documentos indicados no item (ii) abaixo; (b) de terceiros, para a formalização da Emissão, cujo cumprimento será observado, sem limitação, mediante as aprovações societárias mencionadas no item 1.3 e seguintes perante a JUCESP e declaração a ser emitida pela Devedora quando da Primeira Data de Integralização;

(ii) formalização e recebimento, pela Securitizadora, de via digital assinada dos seguintes Documentos da Operação: (a) Termo de Emissão de Notas Comerciais; (b) este Termo de Securitização; (c) Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis; (d) boletins de subscrição das Notas Comerciais; e (e) Contrato de Distribuição;

(iii) emissão dos CRI;

(iv) registro da Oferta na CVM;

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

(v) admissão dos CRI para distribuição e negociação na B3;

(vi) comprovação do protocolo para registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis perante os competentes cartórios de registro de imóveis e do Aval e da Dívida Solidária perante os competentes cartórios de registro de títulos e documentos;

(vii) não imposição de exigências pela B3 e/ou pela CVM que torne a emissão dos CRI impossível ou inviável;

(viii) recebimento, pela Securitizadora, de relatório de auditoria jurídica preparado pelos assessores legais da Operação, contendo o resultado da *due diligence*/auditoria jurídica de acordo com o escopo determinado pela Securitizadora, em padrão de mercado, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação ("***Due Diligence***");

(ix) recebimento, pela Securitizadora, do parecer legal (*legal opinion*) preparado pelos assessores legais da Operação de Securitização, contendo a opinião dos referidos assessores a respeito da adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, com base nas informações apresentadas pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e pelos Avalistas, e cujo teor deve ser satisfatório, segundo a avaliação dos Investidores subscritores dos CRI e da Securitizadora, com base em aspectos jurídicos, financeiros e mercadológicos, dentre outros que permitam aferir o risco atrelado ao investimento nos CRI ("***Legal Opinion***");

(x) instituição, pela Securitizadora, de Regime Fiduciário, com a constituição do patrimônio separado, por meio da formalização do Termo de Securitização, consequente declaração pelo Custodiante sobre a custódia das CCIs e demais documentos comprobatórios do lastro e o registro do Termo de Securitização na B3;

(xi) inexistência, em qualquer dos Documentos da Operação, de descumprimento de obrigação sob a responsabilidade da Devedora, das SPEs Garantidoras ou de qualquer dos Avalistas;

(xii) não ocorrência bem como que não esteja em curso qualquer Evento de Vencimento Antecipado;

(xiii) inexistência de alteração adversa relevante nas condições econômica, financeira, reputacional, e/ou operacional da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou de qualquer

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

dos Avalistas entre a data de celebração deste Termo de Securitização e a Data da Integralização de cada Série;

(xiv) manutenção da veracidade, correção e completude, na Data da Integralização, de todas as declarações prestadas pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e pelos Avalistas, no Termo de Emissão de Notas Comerciais e nos demais Documentos da Operação por eles formalizados, respectivamente, o que inclui, mas sem limitação, as eventuais declarações emitidas no âmbito da *Due Diligence*;

(xv) consistência, veracidade, suficiência, completude e correção de todas as informações enviadas e declarações feitas pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e pelos Avalistas, e constantes dos Documentos Comprobatórios, conforme aplicável, sendo que a Devedora, as SPEs Garantidoras e os Avalistas, no âmbito de suas respectivas esferas de atuação, serão responsáveis pela veracidade, validade, suficiência e completude das informações fornecidas na data em que foram prestadas ou entregues;

(xvi) obtenção pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e pelos Avalistas, suas respectivas afiliadas e pelas demais partes envolvidas, conforme o caso, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos demais documentos da Oferta junto a: (i) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (ii) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, se aplicável; e (iii) órgão dirigente competente da Devedora, das SPEs Garantidoras e dos Avalistas, conforme aplicável, exceto o registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis perante os competentes cartórios de registro de imóveis, sendo suficiente, para a primeira integralização de cada Série, a comprovação de seus protocolos para registro;

(xvii) inexistência de pendências judiciais, arbitrais e/ou administrativas, não reveladas à Securitizadora, ou não apresentadas nas demonstrações financeiras da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou dos Avalistas que possam afetar substancial e adversamente as suas respectivas situações econômicas, reputacionais e financeiras;

(xviii) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais da Devedora, das SPEs Garantidoras, dos Avalistas e/ou

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

de qualquer sociedade controlada ou coligada da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou dos Avalistas, conforme aplicável (diretas ou indiretas), de qualquer controlador (ou grupo de controle) ou sociedades sob controle comum da Devedora (sendo a Devedora, as SPEs Garantidoras, os Avalistas, e tais sociedades, em conjunto, o "**Grupo Econômico**"), que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério da Securitizadora;

(xix) não ocorrência de qualquer mudança material adversa no mercado financeiro e de capitais local e internacional, qualquer alteração de ordem política, na legislação e regulamentações aplicáveis (inclusive de natureza tributária) ou, ainda, nas condições operacionais e/ou econômico-financeiras da Devedora que possa inviabilizar a operação;

(xx) não ocorrência de qualquer alteração na composição societária da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou dos Avalistas, conforme aplicável, que resultem na perda, pelos atuais acionistas/cotistas controladores, do poder de controle direto ou indireto da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou do Avalistas, conforme aplicável;

(xxi) cumprimento pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e/ou pelos Avalistas, bem como por suas controladas, seus funcionários, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais e procuradores agindo em nome da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou dos Avalistas, conforme aplicável, e no exercício de suas funções, das normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada ("**Lei 12.846**"), do *Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)*, da *OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions e do UK Bribery Act (UKBA)*, sem prejuízo das demais legislações anticorrupção, conforme aplicável aos negócios da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou dos Avalistas ("**Legislação Anticorrupção**"), na medida em que: (a) adotam programa de integridade, nos termos do Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022 ("**Decreto 11.129**"), visando a garantir o fiel cumprimento das leis indicadas anteriormente; (b) conhecem e entendem as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adotam quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executam as suas atividades em conformidade com essas leis; (c) seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva, sentença

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

judicial transitada em julgado ou decisão arbitral irrecorrível em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; (d) adotam as diligências apropriadas para contratação de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos anteriormente; e (e) caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicarão imediatamente à Securitizadora;

(xxii) cumprimento pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e/ou pelos Avalistas, conforme aplicável, bem como por qualquer de suas controladas, seus funcionários, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais e procuradores, da Legislação Socioambiental, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seus respectivos objetos sociais. A Devedora, obriga-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

(xxiii) não ocorrência de qualquer inadimplemento pelas Partes de qualquer obrigação estabelecida neste Termo de Securitização ou em qualquer outro Documento da Operação;

(xxiv) recebimento, pela Securitizadora, do laudo de avaliação dos Imóveis, em termos satisfatórios à Securitizadora; e

(xxv) verificação de *Loan to Value* (LTV) máximo para integralização dos CRI de, no máximo, 55% (cinquenta e cinco por cento), considerando o Valor Total da Emissão em relação ao valor de mercado das Garantias, conforme aplicável, conforme laudo(s) de avaliação emitidos por empresas especializadas e o saldo do Fundo de Reserva.

4.1.1. Para fins das Condições Precedentes, entende-se como a perfeita formalização, a assinatura pelas respectivas Partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes das Partes e eventuais aprovações de quotistas, acionistas ou do conselho de administração necessárias para tanto e a respectiva validação das assinaturas digitais em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil no Verificador de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital ICP-Brasil disponibilizado pelo ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, caso os documentos sejam assinados de forma digital.

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

4.1.2. A verificação das Condições Precedentes previstas nos itens (xi) a (xiv) acima se dará mediante a realização de questionário de *bring down due diligence*, a ser realizado em momento anterior à Primeira Data de Integralização.

4.1.3. Na hipótese de não serem cumpridas as Condições Precedentes em até 90 (noventa) dias contados da Data de Emissão, a Securitizadora estará automaticamente liberada da obrigação de integralização das Notas Comerciais, tornando-se sem efeito o Termo de Emissão de Notas Comerciais e os demais Documentos da Operação, e retornando as Partes ao *status quo ante*, não cabendo às Partes indenização ou reembolso de qualquer espécie, ressalvadas: **(i)** as obrigações assumidas pela Devedora com os prestadores de serviços vinculados à presente Emissão; e **(ii)** o reembolso, pela Devedora, das despesas que tenham sido comprovadamente incorridas pela Securitizadora e demais prestadores de serviço contratados no âmbito da Operação e eventuais taxas de descontinuidade, devidas pela Devedora aos respectivos prestadores de serviços, se aplicável.

4.2. A partir do momento em que ocorrer a primeira integralização, as integralizações subsequentes ficarão condicionadas ao cumprimento das seguintes condições suspensivas, de maneira cumulativa, nos termos do artigo 125 do Código Civil, mediante comprovação pela Devedora à Emissora ("**Condições Precedentes para as Demais Integralizações**"):

(i) inexistência, em qualquer dos Documentos da Operação, de descumprimento de obrigação sob a responsabilidade da Devedora, das SPEs Garantidoras ou dos Avalistas, conforme aplicável;

(ii) não ocorrência bem como que não esteja em curso qualquer Evento de Vencimento Antecipado;

(iii) comprovação do efetivo registro perante a JUCESP das aprovações societárias mencionadas no item 1.3 e seguintes;

(iv) comprovação do efetivo registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis perante os competentes cartórios de registro de imóveis, com a respectiva averbação nas matrículas dos Imóveis, bem como do efetivo registro do Aval e da Dívida Solidária perante os competentes cartórios de registro de títulos e documentos;

(v) inexistência de alteração adversa relevante nas condições econômica, financeira, reputacional, e/ou operacional da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou dos Avalistas entre a Primeira Data de Integralização ou data de integralização imediatamente anterior, conforme aplicável, e a próxima data de integralização;

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

(vi) manutenção da veracidade, correção e completude, na data da integralização, de todas as declarações prestadas pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e pelos Avalistas, no Termo de Emissão de Notas Comerciais e nos demais Documentos da Operação por eles formalizados, o que inclui, mas sem limitação, as eventuais declarações emitidas no âmbito da *Due Diligence*;

(vii) consistência, veracidade, suficiência, completude e correção de todas as informações enviadas e declarações feitas pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e pelos Avalistas, conforme aplicável, e constantes dos Documentos Comprobatórios, sendo que cada parte será responsável, no âmbito de suas respectivas atribuições e esferas de competência, pela veracidade, validade, suficiência e completude das informações fornecidas na data em que foram prestadas ou entregues;

(viii) inexistência de pendências judiciais, arbitrais e/ou administrativas, não reveladas à Securitizadora, ou não apresentadas nas demonstrações financeiras da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou do Avalistas, conforme o caso, que possam afetar substancial e adversamente as suas respectivas situações econômica, reputacional e financeira;

(ix) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Grupo Econômico, que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério da Securitizadora;

(x) não ocorrência de qualquer mudança material adversa no mercado financeiro e de capitais local e internacional, qualquer alteração de ordem política, na legislação e regulamentações aplicáveis (inclusive de natureza tributária) ou, ainda, nas condições operacionais e/ou econômico-financeiras da Devedora que possa inviabilizar a operação;

(xi) não ocorrência de qualquer alteração na composição societária da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou dos Avalistas, conforme aplicável, que resultem na perda, pelos atuais acionistas/cotistas controladores, do poder de controle direto ou indireto da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou dos Avalistas, conforme aplicável;

(xii) cumprimento pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e/ou pelos Avalistas, bem como por suas controladas, seus funcionários, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais e procuradores agindo em nome da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou dos Avalistas, conforme o caso, e no exercício de suas funções, da Legislação Anticorrupção, na medida em que: (a) adotam programa de integridade, nos

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

termos do Decreto 11.129, visando a garantir o fiel cumprimento das leis indicadas anteriormente; (b) conhecem e entendem as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adotam quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executam as suas atividades em conformidade com essas leis; (c) seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva, sentença judicial transitada em julgado ou decisão arbitral irrecorrível em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; (d) adotam as diligências apropriadas para contratação de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos anteriormente; e (e) caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicarão imediatamente à Securitizadora;

(xiii) cumprimento pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e/ou pelos Avalistas, bem como por qualquer de suas controladas, seus funcionários, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais e procuradores, conforme aplicável, da Legislação Socioambiental, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seus respectivos objetos sociais. A Devedora, obriga-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

(xiv) não ocorrência de qualquer inadimplemento pelas Partes de qualquer obrigação estabelecida neste Termo de Securitização ou em qualquer outro Documento Comprobatório, bem como que não esteja em curso qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado; e

(xv) manutenção do *Loan to Value (LTV)* máximo para integralização dos CRI de, no máximo, 55% (cinquenta e cinco por cento), considerando o valor total integralizado dos CRI somado ao saldo devedor dos CRI em relação ao valor de mercado das Garantias, conforme aplicável, conforme laudo(s) de avaliação emitidos por empresas especializadas e o saldo do Fundo de Reserva.

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

4.2.1. Quaisquer integralizações realizadas após a Primeira Data de Integralização dependerão da certificação, pela Securitizadora, do atendimento da integralidade das Condições Precedentes para as Demais Integralizações, observado o disposto no item 4.2.1.1 abaixo. Para tanto, a Securitizadora, após obter a anuência dos subscritores (a qual poderá ocorrer mesmo sem deliberação em Assembleia Especial) quanto ao implemento das Condições Precedentes para as Demais Integralizações mediante envio de correspondência, deverá emitir notificação à Devedora atestando a regularidade na verificação das Condições Precedentes para as Demais Integralizações.

4.2.1.1. A verificação das Condições Precedentes para as Demais Integralizações se dará mediante a realização de questionário de *bring down due diligence*, a ser realizado em momento anterior à nova integralização.

4.2.1.2. Caso quaisquer dos questionários de *bring down due diligence* realizados nos termos do item 4.2.1.1 indique o não cumprimento de quaisquer das Condições Precedentes para as Demais Integralizações, restará caracterizado Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático, devendo ser adotado o procedimento previsto no item 8.3.1 abaixo.

4.2.2. Procedimentos de Integralização. A integralização dos CRI poderá ser realizada à vista ou à prazo, em moeda corrente nacional, via B3 na Conta Liquidante B3 ou mediante crédito na Conta Centralizadora, conforme estabelecido no Boletim de Subscrição, nas respectivas Datas de Integralização, pelo Preço de Integralização dos CRI, sendo que, na integralização à prazo, o Boletim de Subscrição servirá como Compromisso de Investimento para os fins do Artigo 17, § 2º, da Resolução CVM 60, para fins das chamadas de capital pela Securitizadora, uma vez constatado o cumprimento das respectivas condições precedentes. ("**Preço de Integralização dos CRI**").

4.2.2.1. Na hipótese de integralização à prazo, uma vez cumpridas as respectivas condições precedentes, a Securitizadora realizará a chamada de capital junto aos Titulares de CRI para que realizem a integralização dos CRI da respectiva Série em até 90 (noventa) dias.

4.2.2.2. Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio, sendo certo que o Preço de Integralização dos CRI deverá ser aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI subscritos e integralizados em cada data de integralização da respectiva Série, podendo variar entre datas de integralização distintas em razão da variação do Valor Nominal Unitário acumulado até cada data.

4.2.3. Cada integralização dos CRI ocorrerá após implementação ou renúncia, conforme aplicável, das condições precedentes.

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

4.2.4. Uma vez cumpridas as condições precedentes, os recursos oriundos das integralizações dos CRI serão utilizados pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, na seguinte ordem:

(i) pagamento das despesas da Operação classificadas no Anexo VIII a este Termo de Securitização como "Despesas Iniciais", por conta e ordem da Devedora ("**Despesas Iniciais**");

(ii) constituição do Fundo de Despesas, observado seu valor inicial e o Valor Mínimo do Fundo de Despesas; e

(iii) constituição do Fundo de Reserva de acordo com o Valor de Constituição do Fundo de Reserva.

4.2.4.1. As Despesas Iniciais serão integralmente pagas com o valor da primeira integralização.

4.2.4.2. O Fundo de Despesas e o Fundo de Reservas serão constituídos proporcionalmente, na medida em que forem realizadas novas integralizações.

4.2.4.3. Adicionalmente, após o cumprimento das condições precedentes, a integralização dos CRI, o pagamento das Despesas Iniciais e a constituição proporcional do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva, por conta e ordem da Devedora, os recursos remanescentes serão transferidos para a Conta de Livre Movimentação, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais.

4.2.4.4. Os recursos oriundos das Demais Integralizações do CRI somente serão disponibilizados à Devedora após a comprovação do efetivo registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis perante os competentes cartórios de registro de imóveis, nos termos das Condições Precedentes para as Demais Integralizações previstas no item 4.2. deste Termo de Securitização.

4.2.5. A integralização dos CRI será realizada por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3.

4.2.6. Sem prejuízo do disposto nos itens 4.2.3 e 4.2.4 acima, os recursos oriundos das integralizações dos CRI serão liberados à Devedora, por conta e ordem da Securitizadora, em 2 (duas) *tranches* de igual valor, cada qual correspondente a 50% (cinquenta por cento) do Valor Total da Emissão, observadas as seguintes condições:

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

(i) Primeira *Tranche*: liberação de 50% (cinquenta por cento) do Valor Total da Emissão na Primeira Data de Integralização, condicionada ao cumprimento integral das Condições Precedentes previstas no item 4.1, especialmente a comprovação do protocolo para registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis perante os competentes Cartórios de Registro de Imóveis e do Aval e da Dívida Solidária perante os competentes cartórios de registro de títulos e documentos; e

(ii) Segunda *Tranche*: liberação dos 50% (cinquenta por cento) remanescentes do Valor Total da Emissão, condicionada ao cumprimento integral das Condições Precedentes para as Demais Integralizações previstas no item 4.2, especialmente a comprovação do efetivo registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis perante os competentes Cartórios de Registro de Imóveis, com a respectiva averbação nas matrículas dos Imóveis, e a comprovação do efetivo registro do Aval e da Dívida Solidária perante os competentes cartórios de registro de títulos e documentos, nos termos previstos neste Termo de Securitização.

4.3. Destinação dos Recursos pela Securitizadora. Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Securitizadora exclusivamente para a integralização das Notas Comerciais da respectiva Série emitidas pela Devedora, de modo que os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI 1ª Série serão destinados à integralização das Notas Comerciais da 1ª Série, e os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI 2ª Série serão destinados à integralização das Notas Comerciais da 2ª Série, observado o disposto nas seções 4.2.4 e 4.2.4.1.

4.4. Destinação dos Recursos pela Devedora. Os recursos oriundos da presente Emissão serão utilizados diretamente pela Devedora ou por suas Controladas integralmente para despesas de natureza imobiliária relacionadas ao desenvolvimento, construção e/ou demais gastos elegíveis do empreendimento imobiliário a ser desenvolvido pela controlada da Devedora denominada **LAR INGLATERRA INCORPORADORA SPE LTDA.** ("**Empreendimento Lar Inglaterra**"), conforme cronograma e orçamento de obra identificados no Anexo VII deste Termo de Securitização, destinando-se os recursos da presente Emissão ao financiamento parcial do saldo remanescente do referido empreendimento, observado o disposto neste instrumento e a comprovação mediante os Documentos de Destinação (o "**Cronograma da Destinação dos Recursos**" e a "**Destinação dos Recursos**", respectivamente.

4.4.1. Caso necessário, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Notas Comerciais em datas diversas das previstas no(s) Cronograma(s) da

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

Destinação dos Recursos aplicável(is) a cada Série, observada a obrigação desta de realizar a integral destinação dos recursos até a Data de Vencimento dos CRI, conforme definida neste Termo de Securitização. Por se tratarem de cronogramas tentativos e indicativos, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do(s) Cronograma(s) da Destinação dos Recursos: (i) não será necessário notificar o Agente Fiduciário, tampouco aditar o Termo de Emissão de Notas Comerciais ou quaisquer outros documentos da emissão das Notas Comerciais; e (ii) não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais, resgate antecipado das Notas Comerciais ou ensejará qualquer outra penalidade ou ônus à Devedora, segundo o Termo de Emissão de Notas Comerciais e este Termo de Securitização, desde que a Devedora realize a integral Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento dos CRI da respectiva Série.

4.4.2. O Agente Fiduciário verificará semestralmente a Destinação de Recursos por Série nos termos previstos neste item 4.4, nos últimos dias de janeiro e julho de cada ano, sendo que a primeira verificação ocorrerá em 15 de julho de 2026. O Agente Fiduciário compromete-se a, ao longo da vigência dos CRI, desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens na forma do inciso II do artigo 11 da Resolução CVM 17, envidando os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da Destinação dos Recursos mencionada neste item 4.4 e na forma do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE.

4.4.3. Mediante o recebimento do Relatório de Verificação, conforme modelo presente no Anexo IX, e de eventuais Documentos de Destinação, conforme abaixo definido, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, com base, exclusivamente, no mesmo, o cumprimento das obrigações de destinação dos recursos assumidas pela Devedora na forma acima prevista.

4.4.4. Uma vez atingido o valor da Destinação dos Recursos das Notas Comerciais, que será verificado pelo Agente Fiduciário, nos termos aqui definidos e observados os critérios constantes do Relatório de Verificação, a Devedora e o Agente Fiduciário, no âmbito da Operação de Securitização, ficarão desobrigados com relação às comprovações de que trata o item 4.4.2 acima, exceto se em razão de determinação de autoridades ou atendimento a normas for necessária qualquer comprovação adicional.

4.4.5. Entende-se como "**Documentos de Destinação**" extrato e/ou comprovante de pagamento/transferência, cronograma físico-financeiro, notas fiscais/contratos e

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

comprovantes de pagamentos em seus arquivos no formato "PDF", comprovando os pagamentos, incluindo, quando aplicável, documentação que comprove o vínculo da despesa/obrigação com o Empreendimento Lar Inglaterra, sendo acompanhados de uma planilha com os dados do empreendimento (matrícula e RGI), dados da nota fiscal (nome do fornecedor e descritivo) e dados do comprovante (data de pagamento e valor pago). Também poderão ser encaminhados demonstrativos contábeis que demonstrem a correta Destinação dos Recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Emissão.

4.4.6. A Destinação dos Recursos poderá ser alterada por deliberação dos Titulares dos CRI nos termos do Capítulo XIII, desde que respeitadas as destinações legalmente autorizadas para os CRI.

4.4.7. O Agente Fiduciário analisará o relatório e os Documentos de Destinação enviados pela Devedora e apurará o valor comprovado a cada ciclo e verificará se todas as despesas elencadas poderão ser utilizadas para fins de comprovação da destinação dos recursos. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação de destinação de recursos as despesas de natureza imobiliária incorridas direta e comprovadamente no âmbito do Empreendimento Lar Inglaterra, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, construção ou reforma de imóvel, não sendo considerados gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.

4.4.8. A Devedora se comprometeu, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio dos CRI, exclusivamente conforme este item 4.4.

4.4.9. A Devedora declarou que os Documentos de Destinação a serem apresentados ao Agente Fiduciário dos CRI para fins de comprovação da destinação de recursos, não foram e não serão utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de quaisquer outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários.

4.4.10. Procedimento de Verificação. Em relação aos recursos oriundos deste instrumento e que terão destinação com despesas de natureza futuras relacionadas às despesas a incorrer do Empreendimento Lar Inglaterra, a Devedora prestará contas ao Agente Fiduciário para

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

fins de comprovação do atendimento a este item 4.4, na periodicidade prevista no referido item.

CAPÍTULO V - CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR DOS CRI, ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DOS CRI, REMUNERAÇÃO DOS CRI E AMORTIZAÇÃO DO PRINCIPAL DOS CRI

5.1. Atualização Monetária dos CRI. O Valor Nominal Unitário dos CRI de cada Série não será atualizado monetariamente.

5.2. Remuneração dos CRI. O titular de CRI da respectiva Série fará jus a juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de *spread* (sobretaxa) equivalente a 2,00% (dois por cento) ao ano, para os CRI 1ª Série, e *spread* equivalente a 2,001% (dois inteiros e um milésimo por cento) ao ano, para os CRI 2ª Série, ambos base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitários dos CRI da respectiva Série e calculada *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a Primeira Data de Integralização da respectiva Série ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento, conforme a seguinte fórmula, observada a carência mencionada neste Termo de Securitização ("**Remuneração dos CRI**"):

$$J = Vne \times (Fator\ Juros - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI da respectiva Série, ao final do Período de Capitalização (conforme definido abaixo), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = Fator de Juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de *spread* calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento. Apurado da seguinte forma:

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

FatorJuros = (FatorDI x FatorSpread)

onde:

FatorDI = produtório das Taxas DI, com uso de percentual aplicado, da data de início do Período de Capitalização da respectiva Série, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^{n_{DI}} [1 + (TDI_k)]$$

onde:

nDI = número total de Taxas DI, consideradas na atualização do ativo, sendo "nDI" um número inteiro.

K = Número de ordem das Taxas DI, variando de "1" (um) até "n".

TDI_k = Taxa DI, de ordem "k", expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, da seguinte forma:

$$TDI_k = \left(\frac{DI_k}{100} + 1\right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

onde:

DI_k = corresponde à Taxa DI, de ordem k, divulgada pela B3 utilizada com 2 (duas) casas decimais; e

FatorSpread = Sobretaxa de juros fixos, calculada com 9 (nove) casas decimais, com

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

arredondamento, conforme fórmula abaixo:

$$FatorSpread = \left(\frac{Spread}{100} + 1\right)^{\frac{dp}{252}}$$

onde:

Spread = CRI 1ª Série: 2,0000 (dois inteiros) / CRI 2ª Série: 2,0010 (dois inteiros e um milésimo)

DP = número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização da respectiva série, inclusive, para o caso do primeiro período de capitalização, ou a última data de pagamento da respectiva Série para os demais períodos, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro;

Observações para o cálculo da Remuneração dos CRI:

(i) o fator resultante da expressão (1+ **TDI_k**) é considerado com 16 (dezesseis) 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 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

(iii) se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

(iv) o fator resultante da expressão (Fator DI x Fator Spread) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

(v) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3; e

(vi) para efeito de cálculo da DIk será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração dos CRI da respectiva Série no dia 15, será considerada a Taxa DI divulgada no dia 11, considerando que os dias decorridos entre os dias 11, 12, 13, 14 e 15

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

são todos Dias Úteis. Em resumo, será utilizada a mesma taxa DI das Notas Comerciais da respectiva Série.

5.2.1. A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo, ou seja, 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

5.2.2. Indisponibilidade ou Ausência de Apuração, Divulgação ou Limitação da Taxa DI. Serão aplicáveis as disposições abaixo em caso de indisponibilidade temporária, extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI.

5.2.3. Observado o disposto no item 5.2.4 abaixo, caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior a 30 (trinta) dias, ou caso seja extinta, ou haja a impossibilidade legal de aplicação da Taxa DI para cálculo da Remuneração, a Securitizadora deverá, no prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do final do prazo de 30 (trinta) dias acima mencionado ou do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar Assembleia Especial dos Titulares de CRI, na forma e nos prazos estipulados no artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações, no Termo de Emissão de Notas Comerciais e neste Termo de Securitização, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI, de comum acordo com a Devedora, do novo parâmetro de remuneração dos CRI, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis de Remuneração.

5.2.4. Caso a Taxa DI ou seu substituto legal, conforme o caso, volte a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial dos Titulares de CRI de que trata no item 5.2.3 acima, referida assembleia não será realizada, observado o disposto neste Termo de Securitização e a Taxa DI ou seu substituto legal, a partir da sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações previstas neste Termo de Securitização, sendo certo que até a data de divulgação da Taxa DI ou seu substituto legal, será utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações previstas no Termo de Emissão de Notas Comerciais e neste Termo de Securitização, a última Taxa DI ou seu substituto legal divulgado.

5.2.5. Caso não seja atingido o quórum de deliberação ou de instalação, em segunda convocação, ou caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de Remuneração nos termos previstos no Capítulo XII abaixo, a Securitizadora deverá resgatar a totalidade dos CRI, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data de encerramento da respectiva assembleia ou na data de vencimento, caso ocorra primeiro, ou em prazo superior que venha a ser definido em comum acordo em referida assembleia, pelo seu valor nominal unitário (ou sobre o saldo do valor nominal unitário dos CRI), conforme o caso, acrescido da Remuneração

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

da respectiva Série devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis*, a partir da Data de Início da Rentabilidade da respectiva Série. Os CRI resgatados nos termos deste item serão cancelados. Para fins do resgate previsto neste item, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Notas Comerciais, com seu consequente cancelamento, sem incidência de multa ou prêmio, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de realização da Assembleia Especial, devendo a Securitizadora utilizar os valores decorrentes do pagamento das Notas Comerciais para o resgate total dos CRI, na forma deste Termo de Securitização.

5.2.6. Por se tratar de operação estruturada para a presente Emissão dos CRI, a decisão proferida na Assembleia Especial de Titulares de CRI referida no item 5.2.4 acima deverá ser observada pela Securitizadora, de forma que a manifestação da Securitizadora em relação ao novo parâmetro de Remuneração deliberado em assembleia deverá ser tomada pela Securitizadora única e exclusivamente conforme o decidido na referida assembleia convocada para deliberar sobre referido assunto.

5.3. Na hipótese de inadimplemento no pagamento de quaisquer obrigações oriundas dos CRI, em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, serão devidos aos Titulares de CRI da respectiva Série os Encargos Moratórios previstos no item 3.1 (xix), os quais serão repassados pela Securitizadora aos Titulares de CRI da respectiva Série conforme pagos pela Devedora, à Securitizadora. A Emissora apenas arcará com eventuais Encargos Moratórios com seu patrimônio próprio se: (i) tiver recebido as informações e os recursos necessários ao pagamento dos Titulares dos CRI da respectiva Série com pelo menos 2 (dois) Dias Úteis de antecedência; e (ii) o atraso no pagamento de valores devidos aos Titulares dos CRI da respectiva Série se der por sua culpa exclusiva, observado um prazo de cura de 2 (dois) Dias Úteis.

5.4. <u>Amortização do Principal dos CRI</u> Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais e a possibilidade de Amortização Extraordinária dos CRI e Resgate Antecipado dos CRI, o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI de cada Série será amortizado mensalmente, com carência de 12 (doze) meses, de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo I aplicável à respectiva Série., de acordo com a fórmula abaixo

$$AMi = VNe \times Tai$$

onde:

AMi = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, na Primeira Data de Integralização dos CRI, ou imediatamente após a data de amortização dos CRI anterior, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Tai = Taxa da i-ésima parcela do Valor Nominal Unitário atualizado, informado com 4 (quatro) casas decimais, conforme demonstrado em percentuais, nos termos estabelecidos no Anexo I deste Termo de Securitização.

5.5. Suficiência dos Recursos. Os pagamentos aos Titulares dos CRI da Amortização dos CRI e Remuneração dos CRI ficarão condicionados à suficiência dos recursos existentes na Conta Centralizadora, conforme o caso, no 2º (segundo) Dia Útil anterior às respectivas Datas de Pagamento, observado que, em caso de insuficiência de recursos para pagamento integral das obrigações devidas na mesma Data de Pagamento de Remuneração dos CRI, os valores disponíveis serão alocados entre as Séries conforme a Proporção da Série apurada na respectiva data de pagamento.

5.5.1. Farão jus aos pagamentos dos CRI aqueles que sejam Titulares de CRI ao final do Dia Útil anterior a Data de Pagamento prevista para a respectiva Série neste Termo de Securitização.

5.6. Prorrogação de Prazos. Deverá ser observado o disposto no item 3.1 (xxiii) acima.

CAPÍTULO VI – GARANTIAS

6.1. Os CRI não contarão com garantia da Securitizadora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização. Não obstante e nos termos e condições previsto no Termo de Emissão de Notas Comerciais serão constituídas as garantias previstas nos termos do item 3.1 (xvii) acima e abaixo descritas.

6.1.1. Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas, em favor da Securitizadora, as seguintes Garantias:

(i) Alienação Fiduciária de Imóveis: a alienação fiduciária do terreno de matrícula nº 220.013, de propriedade da Lar Brasil, do 1º (Primeiro) Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP; do terreno de matrícula nº 216.506, de propriedade da Lar Noruega, também do 1º (Primeiro) Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP; e dos

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

imóveis de matrícula nº 176.497, 176.498, 176.499, 176.500, 176.501, 176.502 e 176.503, de propriedade da FVB Empreendimentos, todas do 2º (segundo) Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, de forma a garantir as obrigações assumidas nas Notas Comerciais, conforme Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis;

(ii) Fundo de Reservas: a parcela de recursos retida pela Securitizadora na Conta Centralizadora, integrante do Patrimônio Separado e vinculada aos CRI, para fins de garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, constituída a partir do Valor de Constituição do Fundo de Reserva, devendo ser mantida em cada Data de Verificação, montante não inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, podendo tais recursos ser aplicados em Investimentos Permitidos. Caso o montante do Fundo de Reservas fique, a qualquer tempo, inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reservas, a Securitizadora poderá, observada a Ordem de Pagamentos, utilizar os recursos decorrentes dos pagamentos dos Créditos Imobiliários para recompor o referido fundo e, caso estes recursos sejam insuficiente, a Devedora deverá recompor o fundo até o Valor Mínimo do Fundo de Reservas mediante depósito ou transferência bancária na Conta Centralizadora, em até 05 (cinco) Dias Úteis após solicitação da Securitizadora, com recursos próprios, sob pena de Vencimento Antecipado Não Automático;

(iii) Fundo de Despesas: o fundo a ser constituído pela Devedora para fins de pagamento das despesas de manutenção dos CRI e em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, devendo ser observado o Valor do Fundo de Despesas. Caso o montante do Fundo de Despesas fique, a qualquer tempo, inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Securitizadora poderá, observada a Ordem de Pagamentos, utilizar os recursos decorrentes dos pagamentos dos Créditos Imobiliários para recompor o referido fundo e, caso estes recursos sejam insuficientes, a Devedora deverá recompor o fundo até o Valor Mínimo do Fundo de Despesas mediante depósito ou transferência bancária na Conta Centralizadora, em até 05 (cinco) Dias Úteis após solicitação da Securitizadora, com recursos próprios, sob pena de Vencimento Antecipado Não Automático.

(iv) Aval e Dívida Solidária: como garantia do fiel, integral e pontual pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas, os Avalistas prestam, neste ato, de forma irrevogável e irretratável, aval em favor da Securitizadora e, consequentemente, dos Titulares dos CRI e do Patrimônio Separado, obrigando-se como codevedores e principais pagadores, coobrigados e solidariamente responsáveis com a Devedora ("**Aval e Dívida Solidária**") pelo cumprimento das Obrigações Garantidas relativas às Notas Comerciais da respectiva Série, sendo certo que: **(a)** o Aval e Dívida Solidária

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

prestado pelo Sr. Adilson Perdiza Villas Boas, pelo Sr. Márcio Perdiza Villas Boas e pela Perplan Urbanização, com relação às Notas Comerciais da 1ª Série e aos CRI 1ª Série, é limitado, isoladamente, em qualquer hipótese, às Obrigações Garantidas das Notas Comerciais da 1ª Série, sendo certo que o valor principal emitido na 1ª Série corresponde a R$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais), sobre o qual incidem juros remuneratórios, encargos moratórios e demais obrigações pecuniárias previstas nos Documentos da Operação, todos igualmente cobertos pelo presente Aval nos limites das Obrigações Garantidas das Notas Comerciais da 1ª Série; e **(b)** o Aval prestado pela FVB Empreendimentos e pelo Sr. Fábio Villas Boas não possui qualquer limitação de valor, de modo a garantir ambas as séries das Notas Comerciais e, portanto, dos CRI.

Os recursos obtidos com a excussão do Aval e Dívida Solidária serão depositados na Conta Centralizadora e alocados conforme a Ordem de Pagamentos prevista neste Termo de Securitização, observada a segregação por Série, nos termos acima indicados.

Ainda, o produto da excussão dos Avalistas em comum, qual seja, Sr. Fabio Villas Boas e FVB Empreendimentos, e das Alienações Fiduciárias de Imóveis deverão observar o caráter *pari passu* entre as Séries previsto neste Termo de Securitização.

Nesse sentido, caso a Devedora deixe de pagar qualquer uma das Obrigações Garantidas quando devidas, observado o prazo de cura previsto no Termo de Emissão de Notas Comerciais, a Securitizadora poderá dirigir-se direta e imediatamente contra todos e/ou parte das Garantias, conforme aplicável, e observada a segregação por Série acima prevista, para cobrar o pagamento dos valores então devidos, nos limites e condições previstos acima, sem ter que primeiro exaurir quaisquer medidas contra a Devedora.

O Aval e Dívida Solidária prestados pelos Avalistas são outorgados em caráter irrevogável e irretratável e a título oneroso, uma vez que os Avalistas são relacionados à Devedora, de forma que possuem interesse econômico no resultado da Operação de Securitização, beneficiando-se indiretamente desta.

Os Avalistas sub-rogar-se-ão no crédito detido pela Securitizadora contra a Devedora na proporção das Obrigações Garantidas que tiverem honrado, observando sempre o disposto no artigo 350 do Código Civil. O exercício do direito de crédito sub-rogado somente poderá ser exercido após o cumprimento integral das Obrigações Garantidas com a satisfação integral do crédito da Securitizadora. O exercício do direito de crédito sub-rogado somente poderá ser exercido após a quitação integral dos CRI e das demais

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

obrigações do Patrimônio Separado, com a satisfação integral do crédito da Securitizadora, do Patrimônio Separado e dos Titulares dos CRI, observada, ainda, a segregação por Série e o limite do Aval e da Dívida Solidária, conforme aplicável e observado o disposto mais acima.

Os Avalistas renunciam, desde já, a qualquer benefício de ordem, direito e faculdade de exoneração de qualquer natureza, nos termos da legislação aplicável, sobretudo o disposto nos artigos 333, parágrafo único, 366, 368 do Código Civil, e dos artigos 130, 131 e 794 do Código de Processo Civil, naquilo que lhes for aplicável.

Os Avalistas garantem incondicionalmente que as Obrigações Garantidas serão pagas exatamente de acordo com os termos previstos no Termo de Emissão das Notas Comerciais, independentemente de qualquer lei, regulamento ou ordem atualmente em vigor ou que venha a vigorar no futuro em qualquer jurisdição que afete qualquer dos termos ou direitos dos credores em relação às mesmas, naquilo que lhes for aplicável.

O Aval e a Dívida Solidária continuarão em vigor até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, observado o regime de segregação, a limitação de responsabilidade prevista no Termo de Emissão das Notas Comerciais e, ainda, o limite do Aval e da Dívida Solidária.

Durante o prazo de vigência do Termo de Emissão das Notas Comerciais, os Avalistas obrigam-se a pagar todos os valores, desde que devidos nos termos do Termo de Emissão das Notas Comerciais, que forem exigidos pela Securitizadora, em até 2 (dois) Dias Úteis contado do não pagamento pela Devedora, informando a falta de pagamento na respectiva data de pagamento, referentes às Obrigações Garantidas, observado o regime de segregação, a limitação de responsabilidade prevista no Termo de Emissão e, ainda, a segregação por Série e o limite do Aval e da Dívida Solidária.

Os pagamentos deverão ser realizados mediante Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, o que inclui, mas sem limitação o pagamento instantâneo brasileiro (PIX), na Conta Centralizadora, em moeda corrente nacional, e não poderão ser objeto de compensação ou exceção pelos Avalistas e deverão ser feitos sem dedução de quaisquer retenções de tributos, taxas ou contribuições de qualquer natureza incidentes ou que venham a incidir sobre o pagamento de qualquer valor devido sob o Aval e Dívida Solidária, conforme previsto no Termo de Emissão das Notas Comerciais.

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

Caso qualquer Avalista deixe de pagar qualquer valor sob o Aval e Dívida Solidária, observado o regime de segregação, a limitação de responsabilidade prevista no Termo de Emissão e, ainda, a segregação por Série e o limite do Aval e da Dívida Solidária, o Avalista ficará imediatamente constituído em mora, independentemente de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou arbitral e deverá pagar desde a data do inadimplemento até a data do seu efetivo pagamento, sobre o referido valor não pago, os mesmos Encargos Moratórios, incluindo, mas não limitado a, as multas, juros de mora e atualizações, devidos nos termos do Termo de Emissão das Notas Comerciais.

As Garantias poderão ser excutidas e exigidas pela Securitizadora, agindo conforme o disposto no Termo de Emissão das Notas Comerciais, no limite das Obrigações Garantidas e quantas vezes forem necessárias até o cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, judicial, extrajudicialmente e/ou no âmbito arbitral.

Nenhuma objeção ou oposição da Devedora será admitida ou invocada pelo Avalista com o fim de escusar-se do cumprimento de suas obrigações, no limite das Obrigações Garantidas, perante a Securitizadora no âmbito do Termo de Emissão das Notas Comerciais, observado o regime de segregação por Série e a limitação de responsabilidade prevista no Termo de Emissão das Notas Comerciais.

O Aval e a Dívida Solidária são outorgados em caráter irrevogável e irretratável. Fica desde já certo e ajustado que a inobservância, pela Securitizadora, dos prazos para execução do Aval e da Dívida Solidária não ensejarão, sob hipótese nenhuma, perda de qualquer direito ou faculdade aqui prevista.

Os Avalistas declaram-se cientes do caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Securitizadora, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma destas Garantias, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, sem ordem de prioridade, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a exclusiva conveniência da Securitizadora, observado, em qualquer hipótese, o quanto disposto no Termo de Emissão das Notas Comerciais e o disposto neste instrumento, especialmente no que tange à segregação por Série e o limite do Aval e da Dívida Solidária.

A Devedora e os Avalistas nomeiam-se reciprocamente como mandatários com poderes especiais para cada um receber toda e qualquer comunicação, notificação, intimação ou citação, judicial, extrajudicial ou arbitral, relativa ao lastro ou às

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

respectivas garantias em nome dos demais, incluindo, sem limitação, quaisquer citações ou intimações judiciais, naquilo que lhes for aplicável.

A Devedora e o Avalistas desde já aceitam o mandato de forma irrevogável, nos termos do artigo 659 do Código Civil, e se obrigam a receber prontamente qualquer forma de comunicação mencionada acima, nos termos do artigo 247 do Código Civil, a qual será considerada válida e eficaz em relação à Devedora e aos Avalistas quando realizadas na forma estipulada neste instrumento, naquilo que lhes for aplicável.

A cláusula-mandato é irrevogável como condição deste negócio bilateral, nos termos do artigo 684 do Código Civil, e será válida pelo tempo em que perdurarem as obrigações da Devedora e/ou dos Avalistas perante a Securitizadora, observado o regime de segregação, a limitação de responsabilidade prevista no Termo de Emissão e, ainda, a segregação por Série e o limite do Aval e da Dívida Solidária.

Os Avalistas se obrigam a manter o mandato acima, bem como eventual procuração apartada eventualmente celebrada, válidos e vigentes até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, bem como a renová-los em até 30 (trinta) dias de antecedência da respectiva data de vencimento, conforme o caso e conforme aplicável.

O presente Aval extinguir-se-á automaticamente após o total e eficaz cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, sendo certo que, caso quaisquer das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora, no âmbito dos Documentos da Operação, seja quitada pelos Avalistas, na condição de coobrigados, solidariamente com a Devedora, estes poderão, somente após a quitação integral das Obrigações Garantidas, ajuizar ação de regresso contra a Devedora, nos termos do parágrafo 1º do artigo 899 do Código Civil.

6.1.2. A Emissão conta, ainda, com a instituição do Regime Fiduciário e consequente constituição do Patrimônio Separado.

6.2. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias ora constituídas e que venham a ser eventualmente constituídas em relação aos Créditos Imobiliários, podendo a Securitizadora (conforme o caso), conforme orientação dos Titulares de CRI, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, sem ordem de prioridade, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a conveniência da Securitizadora, ficando ainda estabelecido que deverão ser observados os procedimentos previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais e nos Contratos de Alienação Fiduciária de Bens

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

Imóveis para a excussão das garantias. A excussão de uma das garantias não ensejará, em hipótese nenhuma, perda da opção de se excutir as demais. A alocação de quaisquer recursos decorrentes da excussão observará o disposto neste Termo de Securitização, inclusive o caráter *pari passu* entre as Séries dos CRI, observada a segregação por Série prevista neste Termo de Securitização em relação ao Aval.

CAPÍTULO VII – RESGATE ANTECIPADO TOTAL E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS CRI

7.1. A Securitizadora deverá, obrigatoriamente e de forma irrevogável e irretratável, realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI de ambas as Séries, simultaneamente, caso a Devedora realize o resgate antecipado facultativo total das Notas Comerciais de ambas as Séries, nos termos previstos no item 6.1 do Termo de Emissão de Notas Comerciais ("**Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais** e "**Resgate Antecipado dos CRI**", respectivamente), sendo vedado o resgate antecipado facultativo de apenas uma das Séries das Notas Comerciais, sem que a outra Série seja igualmente resgatada de forma simultânea.

7.1.1. O valor a ser oferecido aos Titulares dos CRI em decorrência do Resgate Antecipado dos CRI, o qual refletirá o valor pago à Securitizadora a título de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, será equivalente ao: (i) Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva Série (ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva Série, conforme o caso) a serem resgatados, acrescido; (ii) da Remuneração dos CRI da respectiva Série, e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado dos CRI da respectiva Série, calculado *pro rata temporis*, desde a Data de Emissão da respectiva Série ou da última Data de Pagamento de Remuneração dos CRI da respectiva Série, conforme aplicável, até a data de resgate, incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva Série (ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva Série); bem como (iii) demais valores eventualmente devidos nos termos deste Termo de Securitização.

7.1.2. O Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais somente poderá ser realizado após decorrido o período de *lock-up* de 12 (doze) meses contados da Data de Emissão ("**Período de Lock-up**"), sendo vedada a realização de Resgate Antecipado dos CRI durante o Período de Lock-up, mediante aviso prévio de 90 (noventa) dias a ser enviado pela Devedora à Securitizadora e ao Agente Fiduciário. Sem prejuízo do disposto na cláusula 7.1.2.1, não será devido qualquer prêmio, multa ou encargo adicional em razão do Resgate Antecipado dos CRI, permanecendo devidos, na data do efetivo Resgate Antecipado dos CRI, exclusivamente o disposto na cláusula 7.1.1.

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

7.1.2.1. Caso o resgate antecipado acima mencionado seja realizado sem o cumprimento do aviso prévio de 90 (noventa) dias, será devida pela Devedora multa não compensatória equivalente a 2% (dois por cento) sobre o valor do Resgate Antecipado dos CRI, a ser paga na mesma data do pagamento do Resgate Antecipado dos CRI.

7.1.3. A Securitizadora deverá: (i) confirmar o valor devido pela Devedora com antecedência mínima de 4 (quatro) Dias Úteis em que se efetivará o pagamento e deverá corresponder ao valor resultante do cálculo a ser obtido conforme a metodologia de cálculo prevista no item 7.1.1 acima; e (ii) com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data efetiva do resgate previsto neste item, comunicar à B3 por meio de envio de correspondência nesse sentido.

7.1.4. Mediante a comunicação da B3, nos termos do item 7.1.3 acima, estará formalizado o resgate antecipado dos CRI da respectiva Série.

7.1.5. Os pagamentos a título do exercício da Resgate Antecipado dos CRI serão realizados com os recursos recebidos pela Securitizadora em razão do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, e em até 1 (um) Dia Útil contado do recebimento de tais recursos pela Securitizadora e alcançarão, proporcionalmente, todos os respectivos CRI da respectiva Série, por meio do procedimento adotado pela B3, para os ativos custodiados eletronicamente na B3.

7.1.6. A data de realização dos pagamentos referidos no item 7.1.5 acima deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

7.2. Caso a Devedora realize a amortização extraordinária das Notas Comerciais, nos termos previstos no item 6.2 do Termo de Emissão de Notas Comerciais ("**Amortização Extraordinária das Notas Comerciais**"), a Securitizadora deverá realizar a amortização extraordinária de até 98% (noventa e oito por cento) dos CRI de ambas as Séries, de forma simultânea, observada a Proporção da Série, sendo vedada a realização de Amortização Extraordinária exclusivamente em relação a uma das Séries ("**Amortização Extraordinária dos CRI**").

7.2.1. O valor a ser oferecido aos Titulares dos CRI em decorrência da Amortização Extraordinária dos CRI, o qual refletirá o valor pago à Securitizadora a título de Amortização Extraordinária das Notas Comerciais, será equivalente ao: (i) Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva Série (ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva Série, conforme o caso) a serem amortizados, acrescido (ii) da Remuneração dos CRI da respectiva Série, e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária dos CRI da

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

respectiva Série, calculado *pro rata temporis*, desde a Data de Emissão da respectiva Série ou da última Data de Pagamento de Remuneração dos CRI da respectiva Série, conforme aplicável, até a data de amortização, incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva Série (ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva Série); bem como (iii) demais valores eventualmente devidos nos termos deste Termo de Securitização.

7.2.2. A Amortização Extraordinária dos CRI da respectiva Série somente poderá ser realizada após decorrido o Período de Lock-up, mediante aviso prévio de 90 (noventa) dias a ser enviado pela Devedora à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, e desde que aprovada pelos Titulares de CRI, nos termos do Capítulo XII deste Termo de Securitização, sendo vedada a realização de Amortização Extraordinária dos CRI durante o Período de Lock-up. Sem prejuízo do disposto na cláusula 7.2.2.1, não será devido qualquer prêmio, multa ou encargo adicional em razão da Amortização Extraordinária dos CRI, permanecendo devidos, na data da efetiva Amortização Extraordinária dos CRI o disposto na cláusula 7.2.1.

7.2.2.1. Caso a amortização extraordinária acima mencionada seja realizada sem o cumprimento do aviso prévio de 90 (noventa) dias, será devida pela Devedora multa não compensatória equivalente a 2% (dois por cento) sobre o valor da Amortização Extraordinária dos CRI, a ser paga na mesma data do pagamento da Amortização Extraordinária dos CRI.

7.2.3. O valor remanescente da Remuneração devida para os CRI da respectiva Série não amortizados continuará a ser capitalizado e deverá ser pago na Data de Vencimento.

7.2.4. A Securitizadora deverá: (i) confirmar o valor devido pela Devedora com antecedência mínima de 4 (quatro) Dias Úteis em que se efetivará o pagamento e deverá corresponder ao valor resultante do cálculo a ser obtido conforme a metodologia de cálculo prevista no item 7.2.1 acima; e (ii) com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data efetiva do resgate previsto neste item, comunicar à B3 por meio de envio de correspondência nesse sentido.

7.2.5. Mediante a comunicação da B3, nos termos do item 7.2.4 acima, estará formalizada a amortização extraordinária dos CRI.

7.2.6. Os pagamentos a título do exercício da Amortização Extraordinária dos CRI da respectiva Série serão realizados com os recursos recebidos pela Securitizadora em razão da Amortização Extraordinária das Notas Comerciais da respectiva Série e, em até 1 (um) Dia Útil contado do recebimento de tais recursos pela Securitizadora e alcançarão, proporcionalmente, todos os respectivos CRI da respectiva Série, por meio do procedimento adotado pela B3, para os ativos custodiados eletronicamente na B3.

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

7.2.7. A data de realização dos pagamentos referidos no item 7.2.6 acima deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

7.2.8. Os CRI da respectiva Série amortizados pela Securitizadora, conforme previsto neste item 7.2, serão obrigatoriamente cancelados na proporção do valor amortizado da respectiva Série.

7.2.9. A realização da Amortização Extraordinária dos CRI deverá abranger, proporcionalmente, todos os CRI, observada a Proporção da Série.

CAPÍTULO VIII – VENCIMENTO ANTECIPADO DAS NOTAS COMERCIAIS E RESGATE ANTECIPADO COMPULSÓRIO DOS CRI

8.1. Resgate Antecipado Compulsório dos CRI: A Securitizadora deverá realizar compulsoriamente o resgate antecipado da integralidade dos CRI nas seguintes hipóteses ("**Resgate Antecipado Compulsório dos CRI**"):

(i) vencimento antecipado das obrigações oriundas das Notas Comerciais, em razão da ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático;

(ii) declaração de vencimento antecipado das obrigações oriundas das Notas Comerciais, pelos Titulares de CRI, reunidos em sede de Assembleia Especial prevista no item 8.3.1 abaixo, convocada para fins de deliberação sobre Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático; ou

(iii) caso a Assembleia Especial convocada para fins de deliberação sobre Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático, conforme previsto no item 8.3.1 abaixo, não tenha quórum para deliberação e/ou não se instale em segunda convocação.

8.1.1. O Resgate Antecipado Compulsório dos CRI sujeitará a Devedora ao pagamento, à Securitizadora, do saldo devedor da totalidade dos Créditos Imobiliários em até 02 (dois) Dias Úteis contados do envio, pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário conforme o caso à Devedora de comunicação neste sentido.

8.1.2. O pagamento a ser realizado pela Devedora, nos termos das Notas Comerciais e do item 8.1.1 acima, deverá compreender: (i) o saldo do valor nominal das Notas Comerciais; (ii) a remuneração das Notas Comerciais; e (iii) os Encargos Moratórios, se aplicável, e quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos das Notas Comerciais.

8.1.3. Para dirimir quaisquer eventuais dúvidas: (i) a apuração do valor devido aos Titulares

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

de CRI será realizada considerando os valores devidos do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI de ambas as Séries e da Remuneração, calculados *pro rata temporis*, acrescido ainda dos Encargos Moratórios, bem como quaisquer custos e despesas incorridas e não pagas, e quaisquer multas e penalidades devidas até a data do pagamento (exclusive); e (ii) o Resgate Antecipado Compulsório dos CRI, deverá ser feito da totalidade dos CRI, portanto, de ambas as Séries emitidas.

8.1.4. Ocorrendo o Resgate Antecipado Compulsório dos CRI sem o pagamento dos valores devidos em decorrência deste Termo de Securitização e dos CRI, a Securitizadora, o Agente Fiduciário, caso esteja administrando o Patrimônio Separado, e/ou qualquer terceiro que venha a sucedê-los como administrador do patrimônio separado vinculado à Emissão, ou os Titulares de CRI, na sua ausência, poderá promover, de forma simultânea ou não: (i) as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra a Devedora e/ou as SPEs Garantidoras e/ou os Avalistas e/ou qualquer outra medida que entender cabível, para fins de recebimento dos valores necessários para cumprimento com as obrigações devidas no âmbito das Notas Comerciais e da Emissão; e (ii) a excussão das Garantias. A alocação de quaisquer recursos decorrentes de medidas judiciais e/ou excussão das Garantias observará o disposto neste Termo de Securitização, observada as condições do Aval prevista neste Termo de Securitização.

8.2. Eventos de Vencimento Antecipado Automático: A Securitizadora deverá efetuar o resgate antecipado da totalidade dos CRI , de forma unilateral, independentemente de aviso ou notificação, judicial, extrajudicial ou arbitral, ou consulta aos Titulares de CRI, na ocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático, conforme previstos no item 7.1.1 do Termo de Emissão das Notas Comerciais e abaixo reproduzidos, respeitados os eventuais prazos de cura ("**Eventos de Vencimento Antecipado Automático**"):

(i) com relação à Devedora, pedido de falência, apresentação de requerimento de recuperação judicial ou propositura de plano de recuperação extrajudicial, dissolução, liquidação ou procedimento equivalente, formulado pela Devedora, ou pedido de falência da Devedora formulado por terceiros, salvo se este for efetuado por erro ou má-fé, desde que validamente comprovado o erro ou má-fé dentro do prazo legal de contestação do referido requerimento e seja obtido efeitos suspensivos;

(ii) em relação ao(s) Avalista(s) e às SPEs Garantidoras, pedido de evento análogo à falência, apresentação de requerimento de recuperação judicial ou propositura de plano de recuperação extrajudicial, dissolução, liquidação ou procedimento equivalente, formulados pelo(s) Avalista(s) e/ou pelas SPEs Garantidoras, conforme o

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

caso, ou pedido de falência do(s) Avalista(s) e/ou das SPEs Garantidoras formulado por terceiro, salvo se este for efetuado por erro ou má-fé, desde que validamente comprovado o erro ou má-fé dentro do prazo legal de contestação do referido requerimento;

(iii) o descumprimento pela Devedora, pelo(s) Avalista(s) e/ou pelas SPEs Garantidoras de qualquer obrigação pecuniária, principal ou acessória, prevista no Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou nos demais Documentos Comprobatórios de que sejam partes, que não seja sanado em até 02 (dois) Dias Úteis contado da data estipulada para pagamento;

(iv) transferência, cessão de qualquer forma ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras ou pelo(s) Avalista(s), dos direitos e obrigações assumidos nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou nos demais Documentos Comprobatórios de que sejam parte, sem a prévia autorização dos Titulares de CRI da respectiva Série reunidos em Assembleia Especial;

(v) se a Alienação Fiduciária de Imóveis, o Termo de Emissão de Notas Comerciais ou qualquer dos Documento da Operação for objeto de questionamento judicial ou arbitral pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras, pelo(s) Avalista(s) ou qualquer parte a eles relacionada;

(vi) anulação, invalidade, nulidade ou inexequibilidade de qualquer um dos Documento da Operação, ou de qualquer cláusula que cause impacto negativo aos CRI, que não seja revertida pelas Partes no prazo de 10 (dez) Dias Úteis;

(vii) com relação às garantias, cessão, venda, alienação ou qualquer outra forma de transferência disposição, ou constituição de hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de primeira oferta ou de primeira recusa, direitos de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora judicial, extrajudicial ou arbitral, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha efeito prático similar a qualquer das expressões acima, exceto pelas Garantias;

(viii) alteração ou modificação do objeto social da Devedora, das SPEs Garantidoras, da Perplan Urbanização e/ou da FVB Empreendimentos, conforme o caso, de modo a alterar significativamente o seu ramo de atividade;

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

(ix) a falta de manutenção, validade, eficácia ou vigência, por qualquer motivo, de qualquer procuração, cláusula-mandato e/ou instrumento de mandato outorgado no âmbito dos Documentos da Operação pelos Avalistas e/ou pela Devedora, conforme aplicável, inclusive aquele(s) conferido(s) para: (a) recebimento de comunicações, notificações, intimações e citações; e/ou (b) prática de atos necessários à preservação, constituição, manutenção e/ou excussão das Garantias, bem como a não renovação e/ou não reapresentação à Securitizadora, ou a quem esta indicar, de referido(s) instrumento(s) em até 30 (trinta) dias antes do respectivo término de vigência, ou, caso se verifique a perda de vigência por qualquer motivo, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da ciência do Avalista e/ou da Devedora, conforme o caso, observado que tais instrumentos deverão permanecer válidos e eficazes até a liquidação integral das Obrigações Garantidas; ou

(x) caso os Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis não tenham seus registros efetivados perante os competentes cartórios de registro de imóveis em até 45 (quarenta e cinco) dias corridos contados da Data de Emissão, sendo certo que tal prazo poderá ser prorrogado por mais 45 (quarenta e cinco) dias mediante comprovação de exigências formuladas pelo respectivo cartório de registro de imóveis, desde que o protocolo tenha ocorrido tempestivamente.

8.2.1. Não obstante o caráter automático do evento previsto no item 8.2., inciso (xi), acima, os Titulares de CRI poderão, por deliberação em Assembleia Especial convocada para este fim, com quórum qualificado de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, renunciar previamente ao direito de declarar o vencimento antecipado em referida hipótese específica, condicionado à comprovação, pela Devedora, de que o atraso no registro decorreu exclusivamente de demora ou exigências do competente Cartório de Registro de Imóveis e que o protocolo tenha ocorrido tempestivamente.

8.3. Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático: Tão logo tome ciência da ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático, conforme previstos no item 7.1.2 do Termo de Emissão das Notas Comerciais e abaixo reproduzidos, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário convocará Assembleia Especial com vistas a deliberar sobre o vencimento antecipado das obrigações assumidas pela Devedora no âmbito das Notas Comerciais de ambas as Séries, observando-se os quóruns previstos no Capítulo XII deste Termo de Securitização ("**Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático**"):

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

(i) caso a Devedora não cumpra com a Destinação dos Recursos prevista neste Termo de Securitização e no Termo de Emissão de Notas Comerciais;

(ii) redução de capital em uma única operação ou em um conjunto de operações, até a data de vencimento final dos CRI, da Devedora, das SPEs Garantidoras, da Perplan Urbanização e/ou da FVB Empreendimentos, levando-se em consideração o capital social nesta data, sem a prévia autorização dos Titulares de CRI reunidos em assembleia, sendo permitida a redução de capital decorrente de prejuízo acumulado;

(iii) não cumprimento pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras ou pelo(s) Avalista(s) de qualquer obrigação não pecuniária, prevista no Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou nos demais Documentos Comprobatórios, desde que não sanada no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados de respectiva comunicação nesse sentido recebida pela Securitizadora;

(iv) existência em face da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou do(s) Avalista(s) de qualquer decisão judicial, arbitral e/ou extrajudicial de exigibilidade imediata, cujos efeitos não tenham sido suspensos em até 15 (quinze) dias corridos da respectiva decisão, que tenha determinado a invalidade, nulidade ou inexequibilidade total e/ou parcial do Termo de Emissão de Notas Comerciais ou de qualquer Documento da Operação, ou de qualquer uma de suas disposições, que impacte nas obrigações pactuadas no Termo de Emissão de Notas Comerciais ou qualquer Documento da Operação;

(v) vencimento antecipado de dívidas e/ou obrigações financeiras, envolvendo valor, individual ou em conjunto, igual ou superior ao Valor de Corte (conforme abaixo definido), da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou do(s) Avalista(s);

(vi) caso os Créditos Imobiliários sejam reclamados por terceiros conforme decisão judicial ou arbitral, ainda que em caráter liminar, que não seja suspensa ou revertida de forma definitiva no prazo previsto na legislação aplicável;

(vii) protesto legítimo de títulos contra a Devedora, as SPEs Garantidoras e/ou contra o(s) Avalista(s) cujo valor individual ou agregado devido e não pago ultrapasse a importância correspondente a R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA a partir da Data de Emissão ("**Valor de Corte**"), salvo se, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do protesto, tal protesto: (i) tenha sido cancelado, (ii) sustado, ou (iii) teve sua exigibilidade suspensa por decisão judicial ou arbitral irrecorrível; ou (iv) seja objeto de discussão e caso a

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

Devedora ou Controlada apresente garantias em juízo em montante equivalente ao débito do credor e desde que aceitas pelo juiz;

(viii) inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou do(s) Avalista(s) com instituições financeiras ou que tenham sido originadas no mercado financeiro ou de capitais, que não tenham sido sanados dentro do prazo de cura previsto em tais instrumentos, envolvendo valor, individual ou em conjunto, igual ou superior ao Valor de Corte;

(ix) inadimplemento de quaisquer obrigações pecuniárias da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou do(s) Avalista(s) com fornecedores ou prestadores de serviços envolvendo valor, individual ou em conjunto, igual ou superior ao Valor de Corte, que não tenham sidos sanados no prazo de cura de 5 (cinco) dias úteis contados do inadimplemento;

(x) não cumprimento pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e/ou pelo(s) Avalista(s) de decisão judicial (transitada em julgado ou cujos efeitos não tenham sido suspensos no prazo legal aplicável a respectiva decisão e/ou sentença desfavorável irrecorrível), administrativa ou arbitral irrecorrível, que, individualmente ou em conjunto, resulte em obrigação de pagamento pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e/ou pelo(s) Avalista(s) de valor unitário ou agregado igual ou superior ao Valor de Corte;

(xi) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e/ou pelo(s) Avalista(s) no Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou nos demais Documentos Comprobatórios dos quais são parte é inconsistente à época em que foram prestadas, exceto se for sanada em até 10 (dez) Dias Úteis contados da ocorrência do evento que ocasionou a inconsistência ou incompletude da declaração;

(xii) inobservância pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras, pelo(s) Avalista(s) e/ou qualquer de suas respectivas controladas, seus funcionários, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais, e procuradores agindo em seu nome, conforme aplicável, das normas que lhe são aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Legislação Anticorrupção;

(xiii) sentença judicial transitada em julgado ou decisão arbitral irrecorrível, referente à inobservância da Legislação Socioambiental pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras, pelo(s) Avalista(s) e/ou por qualquer de suas respectivas controladas, seus funcionários,

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais e procuradores agindo em seu nome, conforme aplicável, em especial, mas não se limitando à saúde e segurança ocupacional e ao crime contra o meio ambiente, violação à legislação que trata do combate ao trabalho infantil, ao trabalho análogo ao escravo, ao proveito criminoso da prostituição ou danos ao meio ambiente pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e/ou pelo(s) Avalista(s), bem como se incentivarem, de qualquer forma, a prostituição ou utilizar em suas atividades mão-de-obra infantil (salvo na condição de aprendiz em conformidade com as leis aplicáveis) e/ou em condição análoga a de escravo;

(xiv) caso seja proferida decisão, em qualquer instância, condenando a Devedora, as SPEs Garantidoras ou o(s) Avalista(s), seus funcionários, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais e procuradores agindo em seu nome, ou qualquer de suas respectivas controladas, conforme aplicável, pelos crimes: (a) contra a economia popular, a fé pública e o patrimônio público; (b) contra o patrimônio privado, o sistema financeiro, o mercado de capitais e os previstos na lei que regula a falência; (c) contra a saúde pública; (d) eleitorais; (e) de lavagem ou ocultação de bens, direitos e valores; (f) de tráfico de entorpecentes e drogas afins, racismo, tortura, terrorismo e hediondos; e/ou (g) praticados por organização criminosa, quadrilha ou bando;

(xv) realização, pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras, pela Perplan Urbanização e/ou pela FVB Empreendimentos, de qualquer operação de cisão, fusão, incorporação, transformação, reorganização societária ou operação assemelhada que **(a)** resulte em alteração do controle direto ou indireto da Devedora, da(s) SPEs Garantidoras, da Perplan Urbanização e/ou da FVB Empreendimentos, conforme o caso; ou **(b)** cause, ou possa razoavelmente causar, um Efeito Adverso Relevante para a Operação de Securitização, incluindo, sem limitação, (i) prejuízo à capacidade de cumprimento das Obrigações Garantidas, (ii) redução material da cobertura, qualidade e/ou exequibilidade das Garantias, ou (iii) qualquer restrição relevante aos direitos do Patrimônio Separado, sem a prévia autorização dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial;

(xvi) ocorrência, em relação a qualquer dos Avalistas Pessoas Físicas, de qualquer dos seguintes eventos: **(a)** decretação de interdição judicial, nos termos dos artigos 747 e seguintes do Código de Processo Civil, ou reconhecimento de incapacidade civil superveniente por qualquer meio, que comprometa a validade ou eficácia do Aval e Dívida Solidária prestado; **(b)** requerimento ou decretação de insolvência civil, nos

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

termos dos artigos 955 e seguintes do Código Civil; ou **(c)** realização de qualquer ato de reorganização patrimonial, incluindo, sem limitação, alteração do regime de bens do casamento, dissolução da sociedade conjugal ou da união estável, doação de bens a descendentes ou terceiros, constituição de fundos patrimoniais ou *trusts*, ou qualquer outro ato que, a critério razoável da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário, resulte ou possa resultar em redução material da base patrimonial do respectivo Avalista Pessoa Física capaz de comprometer a suficiência ou exequibilidade do Aval e Dívida Solidária por ele prestado, observado, em qualquer caso, o limite e a segregação por Série previstos neste Termo de Securitização;

(xvii) não obtenção, não renovação, cassação, perda ou suspensão de quaisquer licenças, autorizações e/ou alvarás necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras ou pelo(s) Avalista(s), conforme aplicável, que afetem de forma material as atividades da Devedora, das SPEs Garantidoras ou do(s) Avalista(s) por prazo superior a 30 (trinta) dias corridos contados a partir da data em que as atividades forem suspensas ou interrompidas, exceto caso a Devedora, as SPEs Garantidoras ou o(s) Avalista(s), conforme o caso, comprovem que a não obtenção, não renovação, cassação, perda ou suspensão decorre de atrasos ou exigências formuladas pelo órgão público competente pela concessão das respectivas licenças, autorizações e/ou alvarás;

(xviii) fusão, incorporação, alteração ou transferência do controle direto ou indireto da Devedora, das SPEs Garantidoras ou de qualquer das Avalistas FVB Empreendimentos ou Perplan Urbanização, para terceiros, sem que haja prévia autorização pelos Titulares de CRI;

(xix) se a Devedora, as SPEs Garantidoras ou o(s) Avalista(s) incorrerem em qualquer uma das causas previstas nos artigos 333 e 1425 do Código Civil, conforme aplicável, observados os prazos de cura previstos nos respectivos Documentos Comprobatórios;

(xx) paralisação parcial ou total das atividades da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou do(s) Avalista(s), conforme aplicável, desde que tal paralisação não seja: (i) realizada para fins de manutenção de equipamentos e no curso ordinário de seus negócios; (ii) férias coletivas; (iii) sanada em até 20 (vinte) Dias Úteis; ou (iv) decorrente de pandemia declarada pela OMS, desde tais impactos sejam devidamente comprovados pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e/ou o(s) Avalista(s), conforme o caso e conforme aplicável;

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

(xxi) desapropriação, confisco de bens ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental brasileira e que causem um Efeito Adverso Relevante na Devedora, nas SPEs Garantidoras e/ou no(s) Avalista(s), conforme aplicável;

(xxii) cessão, venda, alienação e/ou qualquer outra forma de transferência, direta ou indireta, pela Devedora, de ativos e/ou direitos, em uma ou mais operações relacionadas, em valor individual ou agregado igual ou superior a R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), que **(a)** resulte em alteração do controle direto ou indireto da Devedora; ou **(b)** seja realizada com Parte Relacionada e/ou em condições não comutativas, inclusive por preço inferior ao valor de mercado; ou **(c)** cause, ou possa razoavelmente causar, Efeito Adverso Relevante para a Operação de Securitização, incluindo, sem limitação, prejuízo à capacidade de cumprimento das Obrigações Garantidas e/ou redução material da cobertura, validade, exequibilidade ou suficiência das Garantias e do Patrimônio Separado, sem a prévia autorização dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial ou conforme previsto neste Termo de Securitização, exceto, e independentemente de aprovação, as operações realizadas no curso ordinário dos negócios da Devedora e/ou de suas Controladas, incluindo, sem limitação, (i) vendas, promessas de venda, cessões e demais atos de comercialização de unidades imobiliárias e recebíveis a elas relacionados, no âmbito dos empreendimentos, (ii) alienação de ativos pelas sociedades exploradoras de empreendimentos imobiliários controladas pela Devedora no curso normal dos seus negócios, e/ou (iii) reorganizações intragrupo que não impliquem alteração de controle e que não causem Efeito Adverso Relevante, desde que não haja prejuízo às Garantias e aos direitos do Patrimônio Separado;

(xxiii) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e/ou pelo(s) Avalista(s) no Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou nos demais Documentos Comprobatórios é falsa ou revelem-se enganosas na data em que forem prestadas;

(xxiv) ocorrência de um Efeito Adverso Relevante:

(xxv) caso a Devedora deixe de enviar os seguintes documentos ao Agente de Garantias e ao Agente Fiduciário:

(a) Até o dia 31 de maio de cada ano, IRPF e comprovante de entrega da declaração de envio do IRPF atualizados dos Avalistas Pessoas Físicas;

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

(b) Até o dia 30 de agosto de cada ano, demonstrações financeiras intermediárias auditadas da Devedora, relativa ao 1º (primeiro) semestre do ano corrente, e declaração de endividamento mais atualizada;

(c) Até o dia 30 de agosto de cada ano, balanço patrimonial e demonstração de resultados intermediários da FVB Empreendimentos, da Perplan Urbanização e das SPEs Garantidoras, relativa ao 1º (primeiro) semestre do ano corrente, e declaração de endividamento mais atualizada;

(d) Até 30 de março de cada ano: (i) demonstração financeira anual auditada da Devedora, acompanhada do respectivo relatório de auditoria independente; (ii) balanço patrimonial e demonstração de resultados anuais da Perplan Urbanização, assinados pelo contador responsável; e (iii) declaração de endividamento mais atualizada de cada uma, conforme aplicável; e

(e) Até 30 de julho de cada ano, demonstração financeira anual auditada da FVB Empreendimentos, acompanhada do respectivo relatório de auditoria independente, e declaração de endividamento mais atualizada;

(xxvi) caso a Devedora, as SPEs Garantidoras e/ou o(s) Avalista(s) deixem de enviar, em até 45 (quarenta e cinco) dias do encerramento de cada trimestre ou em até 5 (cinco) Dias Úteis contados após a data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, balanço patrimonial e demonstração dos resultados relativas ao último trimestre encerrado, conforme aplicável;

(xxvii)caso a Devedora deixe de enviar (a) até o dia 1º de junho de cada ano, balanço patrimonial e demonstração de resultados da Perplan Urbanização, relativos ao respectivo exercício social encerrado, assinados pelo contador responsável; e (b) até o dia 30 de julho de cada ano, cópia das demonstrações financeiras anuais auditadas da FVB Empreendimentos e das SPEs Garantidoras, devidamente acompanhadas do respectivo relatório de auditoria independente, relativas ao respectivo exercício social encerrado, sendo que, no caso das SPEs Garantidoras, serão aceitas as demonstrações consolidadas do Grupo Econômico;

(xxviii) caso se verifique a existência de dívidas vencidas e não pagas, em nome da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou de qualquer Avalista, no banco de dados de restrições financeiras do REFIN, em valor individual ou agregado superior a R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais);

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

(xxix) caso se verifique a existência de dívidas vencidas e não pagas ou restrição cadastral no Relatório SCR da Devedora, de qualquer das SPEs Garantidoras e/ou de qualquer do(s) Avalista(s), conforme aplicável, em valor individual ou agregado superior a R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) ou seu equivalente em outras moedas, observado que: (a) este evento somente será caracterizado se (i) a restrição/pontuação negativa decorrer de inadimplemento efetivo, exigível e não contestado de boa-fé, e (ii) permanecer por prazo superior a 5 (cinco) Dias Úteis após notificação; e (b) não será caracterizado Evento de Vencimento Antecipado se a Devedora, a(s) SPE(s) Garantidora(s) e/ou o(s) Avalista(s), conforme o caso, comprovarem, de forma razoável, que (i) houve indisponibilidade, erro sistêmico ou falha de integração/atualização do SCR, ou (ii) a restrição decorre de inconsistência cadastral/operacional imputável a terceiro e alheia à vontade da Devedora, da(s) SPE(s) Garantidora(s) e/ou do(s) Avalista(s), desde que a Devedora evidencie as tentativas de obtenção/regularização e mantenha a Securitizadora e o Agente Fiduciário informados até a normalização;

(xxx) caso quaisquer dos questionários de *bring down due diligence* realizados nos termos do item 4.2.1.1 indique o não cumprimento de quaisquer das Condições Precedentes para as Demais Integralizações;

(xxxi) não cumprimento dos Covenants, conforme previstos no presente Termo de Securitização;

(xxxii) não recomposição do Fundo de Reserva e/ou do Fundo de Despesas, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação da Securitizadora nesse sentido, observado o disposto neste Termo de Securitização;

(xxxiii) em até 30 (trinta) Dias Úteis após a Primeira Data de Integralização dos CRI, renováveis por igual período mediante justificativa fundamentada apresentada pela Devedora, a FVB Empreendimentos deverá obter o endosso da apólice de seguro vigente referente às unidades autônomas designadas como "salas" do condomínio denominado "Civitas Mall", objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis, em favor da Securitizadora, na qualidade de credora fiduciária, bem como apresentar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário a comprovação do referido endosso. Na hipótese de o endosso comprovadamente não se mostrar possível, a FVB Empreendimentos se obriga a depositar na Conta Centralizadora eventuais indenizações recebidas decorrentes do referido seguro, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu recebimento, sob pena de configuração de Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático, nos termos do item 8.3 deste Termo de Securitização;

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

(xxxiv) caso seja constatada deterioração, depreciação ou insuficiência das garantias reais constituídas nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, e o reforço ou substituição das referidas garantias não seja implementado no prazo e na forma estabelecido nos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis para tanto;

(xxxv)a não apresentação e posterior aprovação, pela BRIO à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, até 31 de dezembro de 2026, de documentos comprobatórios da quitação de dívidas financeiras de natureza corporativa da Devedora realizados entre 01 de janeiro de 2026 até 31 de dezembro 2026, de principal estimado em R$ 13.000.000,00 (treze milhões de reais), desconsiderados multas, prêmios e outros custos de pré-pagamento; ou

(xxxvi) não manutenção pela Devedora do índice financeiro indicado a seguir, a ser verificado anualmente pela Securitizadora, com base nas informações disponibilizadas pela Devedora à Securitizadora, sendo a primeira aferição realizada com base nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Devedora relativas ao exercício de 31 de março de 2027 ("*Covenant de Alavancagem*"):

"*Covenant de Alavancagem*": Razão entre Dívida Líquida Corporativa e Patrimônio Líquido deve ser menor ou igual a 1,00 (um) em março de 2027, (B) 0,75 (setenta e cinco centésimos) em março de 2028, e (C) 0,50 (cinquenta centésimos) nos exercícios de março dos demais anos.

"*Dívida Líquida Corporativa*": corresponde ao endividamento de curto e longo prazo total (empréstimos, financiamentos, debêntures e notas comerciais, circulante e não circulante), excluídos (i) os títulos de renda fixa conversíveis disponíveis no balanço da visão da controladora, (ii) os valores devidos em razão de financiamentos imobiliários, isto é, aqueles contratados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional ou de financiamentos obtidos junto ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, e (iii) as disponibilidades (caixa e aplicações financeiras) que constem no balanço da visão da controladora;

"*Patrimônio Líquido*": corresponde ao patrimônio líquido apresentado no balanço patrimonial da Emissora, excluídos os valores de reavaliação, se houver.

O não envio por parte da Devedora das demonstrações financeiras em até 45 dias corridos, renováveis por igual período caso a Devedora se mostre diligente na obtenção

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

das demonstrações financeiras auditadas, após o fim do respectivo exercício se configurará como descumprimento do "*Covenant de Alavancagem*".

8.3.1. Em caso de ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário deverão em até 03 (três) Dias Úteis da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento: (i) convocar uma Assembleia Especial, a qual deverá ser realizada dentro de 10 (dez) dias corridos da data da convocação, observada formalidades previstas neste deste Termo de Securitização, para deliberar sobre a não declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais de ambas as Séries, e, consequentemente, do Resgate Antecipado Compulsório dos CRI de ambas as Séries; e (ii) enviar notificação à Devedora, às SPEs Garantidoras e aos Avalistas a respeito da ocorrência do respectivo Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático.

8.3.2. A decisão de não declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais de qualquer das Séries deverá ser tomada por Titulares de CRI em Assembleia Especial e, caso, por qualquer motivo, não ocorra a referida Assembleia Especial em segunda convocação, ou na ausência do quórum necessário para a deliberação em segunda convocação, será automaticamente decretado o vencimento antecipado das Notas Comerciais de ambas as Séries e providenciado o Resgate Antecipado Compulsório dos CRI de ambas as Séries.

8.4. Notificação: Em caso de ocorrência ou decretação de um Evento de Vencimento Antecipado, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, deverá imediatamente, ou no máximo em até 05 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar ciência do referido evento, enviar notificação aos Titulares de CRI informando-os acerca do Evento de Vencimento Antecipado.

8.4.1. No caso de se verificar o Resgate Antecipado Compulsório dos CRI de ambas as Séries, a Securitizadora deverá informar à B3, com antecedência mínima de 03 (três) Dias Úteis da data estipulada para realização do resgate antecipado: (i) o valor do Resgate Antecipado dos CRI de ambas as Séries; (ii) a data prevista para realização do pagamento, que deverá ser um Dia Útil; e (iii) demais informações consideradas relevantes pela Securitizadora para conhecimento dos Titulares de CRI de ambas as Séries.

8.4.2. Na ocorrência ou decretação do vencimento antecipado das Notas Comerciais, a Securitizadora convocará uma Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para deliberar sobre o vencimento antecipado das Notas Comerciais, podendo, no entanto, prescindir da realização da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI na impossibilidade de realização de referida assembleia, por falta de quórum para instalação e/ou deliberação, ou caso haja risco

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

provável de perecimento do direito de exigir o imediato vencimento antecipado das Notas Comerciais e/ou de perecimento de qualquer bem pertencente ao Patrimônio Separado durante o processo de convocação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, hipótese em que a Securitizadora poderá adotar as medidas cabíveis independentemente de deliberação assemblear, nos termos da legislação aplicável.

CAPÍTULO IX – DAS DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA SECURITIZADORA

9.1. Sem prejuízo das demais declarações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, a Securitizadora, neste ato declara e garante que:

(i) é uma sociedade por ações devidamente constituída e validamente existente de acordo com as leis brasileiras, registrada perante a CVM como uma securitizadora nos termos da Resolução CVM 60;

(ii) está devidamente autorizada a celebrar este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que é parte, bem como a cumprir com suas obrigações previstas nos referidos documentos, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(iii) encontra-se técnica, legal e operacionalmente habilitada a executar a securitização dos Créditos Imobiliários, contando com todos os sistemas necessários ao pleno e satisfatório exercício de suas funções, nos termos deste Termo de Securitização e da legislação aplicável, incluindo, sem limitação, a Resolução CVM 60;

(iv) a celebração pela Securitizadora deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação não infringe ou infringirá qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual a Securitizadora seja parte, nem resultará em: (a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (b) criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da Securitizadora; ou (c) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;

(v) este Termo de Securitização foi devidamente celebrado pela Securitizadora, constituindo obrigação lícita, válida e eficaz, exequível contra ela em conformidade com seus termos;

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

(vi) a custódia dos Documentos Comprobatórios dos Créditos Imobiliários, incluindo mas não se limitando as CCI, as Notas Comerciais, em via original e eletrônica, será realizada pela Custodiante;

(vii) disponibilizou todas as informações relevantes em relação à Securitizadora, no contexto da Oferta e necessárias para que os Investidores e seus consultores tenham condições de fazer uma análise correta dos ativos, passivos, das responsabilidades da Securitizadora, de suas condições financeiras, lucros, perdas, perspectivas e direitos em relação aos CRI, não contendo declarações falsas ou omissões de fatos relevantes, nas circunstâncias em que essas declarações forem dadas;

(viii) as informações e declarações contidas neste Termo de Securitização em relação à Securitizadora são (e serão), nas suas respectivas datas de divulgação, verdadeiras, consistentes, corretas, suficientes, completas e atuais em todos os aspectos relevantes;

(ix) no seu melhor conhecimento, não há fatos relativos à Securitizadora, aos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, às Notas Comerciais ou aos CRI não divulgados ao mercado cuja omissão, no contexto da Oferta, faça com que alguma declaração constante nos documentos da Oferta seja enganosa, incorreta, inconsistente, insuficiente ou inverídica;

(x) as demonstrações financeiras referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2025 representam corretamente a posição patrimonial e financeira da Securitizadora naquela data e para o período a que se referem e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil e refletem corretamente os seus ativos, passivos e contingências;

(xi) não tem conhecimento de qualquer fato ou acontecimento que tenha alterado de forma relevante, até a data de assinatura deste Termo de Securitização, a situação econômico-financeira da Securitizadora, conforme descrito nas demonstrações financeiras referidas acima;

(xii) encontra-se em cumprimento das leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de todos os seus negócios;

(xiii) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a prejudicar de forma

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

relevante a Securitizadora, sua condição financeira, reputacional ou outras, ou, ainda, suas atividades;

(xiv) está devidamente autorizada e obteve, ou obterá até a data do início da distribuição dos CRI, todas as licenças e autorizações necessárias (inclusive societárias e perante os órgãos estaduais e federais e autarquias competentes) à celebração deste Termo de Securitização e ao cumprimento com suas obrigações aqui previstas, as quais se encontram válidas e em pleno efeito;

(xv) não omitiu ou omitirá qualquer fato relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração relevante de sua situação econômico-financeira ou de suas atividades;

(xvi) as informações fornecidas pela Securitizadora aos Investidores no contexto da Oferta, incluindo os Formulários de Referência, Demonstrações Financeiras Padronizadas – DFP e as demais informações públicas sobre a Securitizadora, são verdadeiras e consistentes, e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(xvii) detém, nesta data, todas as autorizações e licenças necessárias para o exercício de suas atividades, as quais se encontram válidas e em pleno efeito;

(xviii) cumpre, por si e por pessoas do mesmo Grupo Econômico, incluindo seus respectivos administradores (conselheiros e diretores) e funcionários agindo em nome e em benefício da Securitizadora, as Leis Anticorrupção, na medida que aplicáveis, e: (a) mantêm políticas e procedimentos internos que asseguram o integral cumprimento de tais normas; (b) dão conhecimento pleno de tais normas a todos os seus profissionais que se relacionam com a Securitizadora, previamente ao início de sua atuação no âmbito desta Oferta; (c) abstêm-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira, no interesse ou para benefício, exclusivo ou não, da Securitizadora; (d) abstêm-se de exercer qualquer atividade que constitua uma violação às disposições contidas nas Leis Anticorrupção, quando elas lhes forem aplicáveis; e (e) não têm conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas;

(xix) cumpre rigorosamente a Legislação Socioambiental;

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

(xx) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas questionadas nas esferas administrativa, judicial e/ou arbitral e para as quais tenha sido obtido o respectivo efeito suspensivo ou cujo descumprimento não possa causar um Efeito Adverso Relevante;

(xxi) no desenvolvimento de suas atividades, não incentiva a prostituição, tampouco utiliza ou incentiva mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo;

(xxii) possui todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás necessários ao exercício de suas atividades, estando válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, exceto: (a) por aquelas em fase de renovação dentro do prazo legalmente estabelecido para tanto; ou (b) por hipóteses em que o descumprimento não possa causar qualquer Efeito Adverso Relevante no exercício de suas atividades ou resultar em impacto reputacional adverso;

(xxiii) possui plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI a ser aplicada aos CRI;

(xxiv) assume toda e qualquer responsabilidade pelo uso dos procedimentos referentes à entrega de documentos e arquivos eletrônicos previstos neste Termo de Securitização;

(xxv) não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário ou a Securitizadora de exercerem plenamente suas funções;

(xxvi) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Securitizadora, exequível de acordo com os seus termos e condições;

(xxvii)é a legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;

(xxviii) os Créditos Imobiliários, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real ou arbitral, não havendo qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Securitizadora de celebrar este Termo de Securitização;

(xxix) as CCIs, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real ou arbitral, não havendo qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Securitizadora de celebrar este Termo de Securitização;

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

(xxx) assegurará que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários, que lastreiam a presente Emissão, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3;

(xxxi) assegurará que as CCIs, sejam registradas e atualizadas na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas nos Documentos da Operação;

(xxxii) assegurará a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, que lastreiam a Emissão, ainda que sob a custódia de terceiro contratado para esta finalidade;

(xxxiii) assegurará a existência e a validade as garantias vinculadas à oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;

(xxxiv) assegura a constituição de Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, que lastreiam e/ou garantam a oferta, bem como as Garantias, o Fundo de Reservas, a Conta Centralizadora, a Conta Liquidante B3 e os recursos disponíveis na Conta Centralizadora; e

(xxxv) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação.

9.2. A Securitizadora compromete-se a notificar, em até 2 (dois) Dias Úteis, o Agente Fiduciário que, por sua vez, compromete-se a notificar imediatamente os Titulares de CRI caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

9.3. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Securitizadora obriga-se, adicionalmente, a:

(i) monitorar, controlar e processar os ativos e compromissos vinculados à Emissão, bem como cobrar os Créditos Imobiliários, incluindo a cobrança judicial, extrajudicial ou arbitral dos créditos inadimplidos, observado o disposto neste Termo de Securitização;

(ii) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

(iii) informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão, da Alienação Fiduciária de Imóveis e da própria Securitizadora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;

(iv) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações, sempre que solicitado:

(a) dentro de 90 (noventa) dias contados do término de cada exercício social, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, auditados, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;

(b) em relação às SPEs Garantidoras e aos Avalistas, dentro de 90 (noventa) dias contados do término de cada exercício social, comprometem-se a enviar cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, conforme aplicável;

(c) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora e desde que por ela entregue, nos termos da legislação vigente;

(d) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;

(e) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de Assembleias Especiais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Securitizadora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI; e

(f) cópia de qualquer notificação judicial, arbitral, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI, recebida pela

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

Securitizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias;

(v) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria;

(vi) informar ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento pela Devedora, SPEs Garantidoras e aos Avalistas e/ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;

(vii) efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, com recursos do Patrimônio Separado, o pagamento de todas as despesas razoavelmente incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI ou para a realização de seus créditos. As despesas a que se refere esta alínea compreenderão, inclusive, as despesas relacionadas com:

(a) publicação de relatórios, avisos e notificações previstos neste Termo de Securitização, e outras exigidas, ou que vierem a ser exigidas por lei;

(b) extração de certidões;

(c) despesas com viagens, incluindo custos com transporte, hospedagem e alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções; e

(d) eventuais auditorias ou levantamentos periciais que venham a ser imprescindíveis em caso de omissões e/ou obscuridades nas informações devidas pela Securitizadora, pelos prestadores de serviço contratados em razão da Emissão, e/ou da legislação aplicável;

(viii) manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta na CVM;

(ix) manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de agente de liquidação;

(x) não realizar negócios e/ou operações: (a) alheios ao objeto social definido em seu Estatuto Social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu Estatuto Social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

observância dos procedimentos estabelecidos em seu Estatuto Social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;

(xi) não praticar qualquer ato em desacordo com seu Estatuto Social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;

(xii) comunicar, em até 5 (cinco) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Securitizadora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;

(xiii) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;

(xiv) manter em estrita ordem a sua contabilidade, através da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Securitizadora;

(xv) manter:

(a) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Securitizadora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;

(b) seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem;

(c) em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal; e

(d) atualizados os registros de titularidade referentes aos CRI que eventualmente não estejam vinculados aos sistemas administrados pela B3.

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

(xvi) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI;

(xvii) fornecer aos Titulares de CRI, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários e a Operação;

(xviii) informar e disponibilizar todos os dados financeiros, o organograma e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente disponibilizados pela Securitizadora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu Estatuto Social, atestando: (a) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da Emissão; e (b) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores;

(xix) calcular diariamente o valor unitário dos CRI;

(xx) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência;

(xxi) contratar instituição financeira habilitada para a prestação de serviços de escriturador e liquidante dos CRI;

(xxii) cumprir com todas as obrigações e vedações constantes da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430, incluindo, mas não se limitando às obrigações de fazer elencadas nos incisos do artigo 17 e às obrigações de não fazer, nos incisos do artigo 18, constantes da Resolução CVM 60;

(xxiii) adotar tempestivamente as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à execução e cobrança dos Créditos Imobiliários, vinculados ao Patrimônio Separado, podendo, para tanto, contratar advogados e dar início a procedimentos de execução e cobrança; e

(xxiv) nos termos da Resolução CVM 60, a Securitizadora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

CRI, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos titulares de CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que tais documentos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritas pela Securitizadora neste Termo de Securitização.

9.4. Sem prejuízo das demais obrigações legais da Securitizadora, é obrigatória a elaboração de:

(i) balanço refletindo a situação do Patrimônio Separado;

(ii) relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período, caso houver;

(iii) relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, caso houver;

(iv) relatório contábil a valor de mercado dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo, observados os termos e as condições deste Termo de Securitização.

9.5. Administração dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários, serão exercidas pela Securitizadora, e ela será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observadas as disposições constantes do Termo de Emissão de Notas Comerciais e deste Termo de Securitização.

9.6. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo de Securitização, a Securitizadora obriga-se a encaminhar à CVM um informe mensal da Emissão, conforme previsto no artigo 47, inciso III da Resolução CVM 60, nos termos do Suplemento e da Resolução CVM 60, no prazo de até 30 (trinta) dias contado do encerramento do mês em que se deu a Emissão, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários, aos CRI.

9.7. A Securitizadora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações ora prestadas ao Agente Fiduciário e aos participantes do mercado de capitais, incluindo, sem limitação, os Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, declarando que eles se encontram perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Securitizadora neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, nos termos da opinião legal do assessor legal contratado no âmbito da Emissão.

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

CAPÍTULO X – DA CONTA CENTRALIZADORA

10.1. Investimentos Permitidos. A integralidade dos recursos retidos na Conta Centralizadora poderá ser aplicada pela Securitizadora nos Investimentos Permitidos, sem necessidade de autorização prévia da Devedora, observado que tais aplicações deverão respeitar o disposto neste Termo de Securitização e a segregação de recursos do Patrimônio Separado, inclusive no que tange às Séries dos CRI, quando aplicável.

10.2. Os recursos retidos na Conta Centralizadora somente poderão ser aplicados em Investimentos Permitidos que tenham valores, prazos ou datas de resgate que permitam o pagamento das obrigações e as transferências previstas nos Documentos da Operação, observadas as obrigações e prazos de pagamento aplicáveis a cada Série dos CRI, quando aplicável.

10.3. Quaisquer transferências de recursos eventualmente existentes na Conta Centralizadora realizadas pela Securitizadora à Devedora, nos termos dos Documentos da Operação serão realizadas líquidas de tributos incidentes, ressalvados à Securitizadora os benefícios fiscais decorrentes da tributação na fonte destes rendimentos, observado o disposto quanto à alocação de recursos no âmbito do Patrimônio Separado e, quando aplicável, entre as Séries dos CRI.

10.4. Todos e quaisquer rendimentos, remunerações, ganhos, acréscimos, bônus, rebates, abatimentos, créditos, devoluções, descontos ou quaisquer valores de qualquer natureza auferidos, direta ou indiretamente, em decorrência: **(i)** do investimento em Investimentos Permitidos realizadas com recursos do Fundo de Reserva, do Fundo de Despesas e/ou de valores mantidos na Conta Centralizadora, bem como **(ii)** da manutenção de tais recursos em conta e/ou de sua movimentação, inclusive rebates, *cashbacks* e/ou restituições, conforme o caso, pertencerão integralmente ao Patrimônio Separado, devendo ser nele contabilizados e permanecer vinculados ao pagamento dos CRI e das demais obrigações do Patrimônio Separado, nos termos deste Termo de Securitização.

10.4.1. Fica expressamente vedado à Securitizadora, bem como a quaisquer de seus administradores, empregados, representantes, prestadores de serviço e/ou partes relacionadas, receber, reter, apropriar-se, compensar ou de qualquer forma usufruir de qualquer parcela de tais valores, a qualquer título. Na hipótese de a Securitizadora, por qualquer motivo, receber quaisquer valores dessa natureza, deverá repassá-los integralmente ao Patrimônio Separado, na mesma data do recebimento ou, não sendo

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

possível, no Dia Útil imediatamente subsequente, mantendo registros que permitam sua verificação pelo Agente Fiduciário, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

CAPÍTULO XI – DO REGIME FIDUCIÁRIO E DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Na forma do artigo 26 da Lei 14.430 e artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, é instituído o Regime Fiduciário sobre o Patrimônio Separado.

11.2. Os Créditos do Patrimônio Separado estão sujeitos ao Regime Fiduciário, são destacados do patrimônio da Securitizadora e passam a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Securitizadora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI de todas as Séries da presente Emissão e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Securitizadora até que se complete o resgate de todos os CRI a que estejam afetados, nos termos do artigo 27, I da Lei 14.430.

11.2.1. O Patrimônio Separado será composto: (i) pelos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, oriundo da emissão das Notas Comerciais; (ii) pelos valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora (incluindo o Fundo de Despesas e o Fundo de Reservas); (iii) pelos valores que venham a ser depositados na Conta Liquidante B3; (iv) pelas Garantias; e (v) pelos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) a (iv) acima, conforme aplicável.

11.2.2. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares de CRI terão o direito de haver seus créditos no âmbito da Emissão contra o patrimônio da Securitizadora, sendo sua realização limitada à liquidação do Patrimônio Separado.

11.2.3. Este Termo de Securitização, o qual institui o Regime Fiduciário, e seus aditamentos serão registrados na B3 pela Securitizadora, nos termos do artigo 26, parágrafo primeiro da Lei 14.430 e custodiado na Instituição Custodiante nos termos dos artigos 33, I, e 34 da Resolução CVM 60.

11.3. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Securitizadora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Securitizadora não o faça, convocar Assembleia Especial para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos termos do Capítulo XII abaixo.

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

11.4. A Assembleia de Titulares de CRI prevista no item 11.3 acima deverá ser convocada na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e será instalada: (i) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou (ii) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários presentes em Assembleia Especial de Investidores, conforme o §3º do artigo 30 da Lei 14.430.

11.5. Na Assembleia de Titulares de CRI prevista no item 11.3 acima, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Securitizadora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos titulares dos CRI da respectiva Série nas seguintes hipóteses: (i) caso a assembleia geral acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a assembleia geral acima seja instalada e os Titulares dos CRI da respectiva Série não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

11.6. Os Créditos do Patrimônio Separado: (i) responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização; (ii) estão isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Securitizadora que não sejam os Titulares de CRI; e (iii) não são passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

11.7. Este Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão registrados na B3 pela Securitizadora nos termos do §1º do artigo 26 da Lei 14.430, e custodiados junto ao Custodiante, devendo a Securitizadora, portanto, entregar ao Custodiante 1 (uma) via digital deste Termo de Securitização e 1 (uma) via digital do Termo de Emissão de Notas Comerciais, observado o disposto neste Termo de Securitização bem como no contrato de prestação de serviços de custódia, conforme declaração assinada pelo Custodiante constante no Anexo IV deste Termo de Securitização.

11.8. A Securitizadora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do mesmo.

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

11.9. A Securitizadora, em conformidade com as Leis 14.430, 11.076 e Resolução CVM 60: (i) administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins da Emissão; (ii) promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade; (iii) manterá o registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio; e (iv) elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, tudo em conformidade com o artigo 28 da Lei 14.430, sendo certo que seu exercício social se encerra no dia 31 de março de cada ano.

11.9.1. A Securitizadora somente responderá pelos prejuízos que causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

11.9.2. A Securitizadora deverá tomar todas as providências judiciais ou administrativas necessárias de forma a manter o Patrimônio Separado isento de quaisquer dívidas tributárias, trabalhistas ou previdenciárias diretamente relacionadas a Emissora, obrigando-se inclusive a: (i) solicitar a exclusão judicial, arbitral ou administrativa, conforme seja o caso, do Patrimônio Separado como responsável pelo pagamento de tais contingências; e/ou (ii) ressarcir o Patrimônio Separado de todo e qualquer valor que venha a ser subtraído do Patrimônio Separado por força de tais contingências, mantendo, assim, o fluxo do CRI inalterado.

11.9.3. Em contrapartida ao desempenho das atividades ora previstas, sem prejuízo das demais atividades a serem desempenhadas pela Securitizadora previstas neste Termo de Securitização, a Securitizadora fará jus ao recebimento de uma remuneração pela prestação dos serviços de emissão dos CRI, administração do Patrimônio Separado e distribuição dos CRI no âmbito da Oferta ("**Taxa de Emissão**", "**Taxa de Administração**", "**Taxa de Distribuição**", respectivamente).

11.9.4. A Taxa de Emissão e a Taxa de Distribuição serão custeadas pela Securitizadora, a partir de recursos do Patrimônio Separado, respeitadas as condições de preço e prazo aqui estabelecidas e serão pagas parcelas únicas no valor equivalente a R$20.000,00 (vinte e mil reais) para a Taxa de Emissão e R$20.000,00 (vinte e mil reais) para a Taxa de Distribuição, respectivamente, devidas até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à Primeira Data de Integralização, independentemente da Série.

11.9.5. A Taxa de Administração será custeada pela Securitizadora, a partir de recursos do Patrimônio Separado, respeitadas as condições de preço e prazo aqui estabelecidas e será paga mensalmente no valor de R$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), sendo a primeira

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

parcela de tal remuneração devida até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à Primeira Data de Integralização, independentemente da Série, e as demais na mesma data dos meses subsequentes, a ser atualizada anualmente a partir da Data de Emissão, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo.

11.9.6. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração e não ocorra sua recomposição, desde já fica autorizada a ser feita pela própria Securitizadora com uso do Fundo de Despesas. Na hipótese de insuficiência do Fundo de Despesas para tal finalidade, a Securitizadora convocará Assembleia Especial dos Titulares de CRI para deliberar sobre as medidas cabíveis, nos termos da regulamentação aplicável.

11.9.7. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora. Caso a Devedora não pague tempestivamente e os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, e um Evento de Vencimento Antecipado estiver em curso, a Securitizadora convocará Assembleia Especial dos Titulares de CRI para deliberar sobre as medidas cabíveis, nos termos da regulamentação aplicável.

11.9.8. Todas as remunerações da Securitizadora aqui previstas serão acrescidas dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte), ou os tributos que venha a substituí-los, conforme o caso, bem como outros tributos que venham a incidir sobre as referidas remunerações, sendo certo que serão acrescidos aos pagamentos valores adicionais, de modo que a Securitizadora receba os mesmos valores que seriam recebidos caso nenhum dos impostos elencados neste item fosse incidente, excetuando-se o imposto de renda de responsabilidade da fonte pagadora.

11.9.9. A Devedora, ou em caso de não pagamento, o Patrimônio Separado (neste último caso, sem prejuízo da obrigação de reembolso pela Devedora, conforme previsto neste Termo de Securitização), especialmente, ressarcirão a Securitizadora de todas as despesas incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como, (i) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais,

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

periciais e similares; (ii) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (iii) despesas relacionadas ao transporte de pessoas (viagens) e documentos (correios e/ou motoboy), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia, conferências telefônicas; (iv) publicações em jornais e outros meios de comunicação, bem como locação de imóvel e contratação de colaboradores para realização de Assembleia Especial, todas estas voltadas à proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI; e (v) consultas à Centralização de Serviços dos Bancos S.A. - SERASA e/ou ao Serviço Central de Proteção ao Crédito – SPC e/ou qualquer outra medida de acompanhamento e monitoramento do risco de crédito da Devedora, da Perplan Urbanização e/ou da FVB Empreendimentos, conforme o caso. O ressarcimento a que se refere este item será efetuado em até 2 (dois) Dias Úteis após o recebimento de comunicação nesse sentido, acompanhada dos respectivos comprovantes de quitação da despesa em questão. Em caso de inadimplência da Devedora para arcar com essas despesas, estas serão arcadas pelo Patrimônio Separado. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Securitizadora convocará Assembleia Especial dos Titulares de CRI para deliberar sobre eventual aporte adicional de recursos ao Patrimônio Separado, nos termos da regulamentação aplicável. Quaisquer valores aportados pelos Titulares de CRI nessa hipótese serão incorporados ao saldo devedor dos CRI da respectiva Série, passando a ser remunerados pela mesma taxa aplicável à Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* a partir da data do efetivo aporte, sendo assegurado ao Patrimônio Separado e aos Titulares de CRI o direito de regresso em face da Devedora pelo valor integral desembolsado, acrescido da respectiva remuneração.

11.9.10. Adicionalmente, nos casos de inadimplemento no pagamento de qualquer das Obrigações Garantidas, pecuniária ou não, de Reestruturação, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleias Especiais presenciais ou virtuais, participação de reuniões internas ou externas ao escritório da Securitizadora, formais ou virtuais com a Devedora, as SPEs Garantidoras, o(s) Avalista(s), o Agente Fiduciário, os Titulares dos CRI e/ou qualquer das demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, bem como os trabalhos relacionados à convocação, instalação e realização de Assembleias Especiais, após a emissão dos CRI, o que inclui, mas sem limitação, a elaboração e/ou revisão de Documentos da Operação e dos respectivos aditamentos relacionados à Reestruturação (conforme definido abaixo) solicitada, às Assembleias Especiais, dentre outros motivos, será devido à Securitizadora remuneração adicional por hora homem de trabalho dedicada às atividades acima mencionadas, equivalente a R$

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

900,00 (novecentos reais), valor esse que deverá ser atualizado anualmente a partir da data de emissão do CRI, independentemente da Série, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo ("**Fee de Reestruturação**"). Entende-se por reestruturação alterações nas condições do CRI relacionadas: (i) às Garantias; (ii) às características dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração e/ou índice de monetária, Data de Vencimento, fluxo financeiro e/ou pedido de carência; (iii) mudança em cláusulas de eventos de vencimento ou resgate antecipado dos CRI, nos termos deste Termo; e/ou (iv) quaisquer outras alterações relativas ao CRI e aos documentos da oferta que sejam necessárias e não estejam previstas nos documentos iniciais da Operação, também serão consideradas reestruturação ("**Reestruturação**"). O Fee de Reestruturação não inclui as despesas eventualmente incorridas pela Securitizadora para efetivação da solicitação, cujo pagamento deverá ocorrer em até 5 (cinco) dias úteis contados da apresentação da nota fiscal por parte da Emissora.

11.9.11. Aplica-se ao Fee de Reestruturação o quanto previsto no item 11.9.8 acima.

11.9.12. Para cada liquidação adicional, será devido o valor de R$ 900,00 (novecentos reais).

11.9.13. O pagamento da remuneração prevista nesta Cláusula ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Emissora, incluindo honorários dos assessores legais contratados para elaboração e/ou revisão dos documentos.

11.10. Ordem de Prioridade de Pagamentos. A ordem de prioridade de pagamentos abaixo descrita, na qual os recursos depositados na Conta Centralizadora oriundos do pagamento dos Créditos Imobiliários e de valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias, em determinado Mês de Competência, devem ser aplicados no Mês de Verificação imediatamente subsequente, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior: ("**Ordem de Pagamentos**"):

(i) despesas do Patrimônio Separado vencidas ou a vencer dentro do respectivo mês-calendário, assim como Despesas vencidas em períodos anteriores e não pagas, se houver, incluindo provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Securitizadora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável conforme relatório dos advogados do Patrimônio Separado, contratado às expensas do Patrimônio Separado;

(ii) pagamento de Encargos Moratórios eventualmente incorridos no pagamento dos CRI;

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

(iii) recomposição do Fundo de Despesas, caso necessário;

(iv) pagamento da parcela de Remuneração dos CRI em atraso;

(v) pagamento da parcela de Remuneração dos CRI a vencer;

(vi) pagamento de Amortização do Principal dos CRI em atraso;

(vii) pagamento de Amortização do Principal dos CRI a vencer, conforme tabela vigente constante do Anexo I;

(viii) recomposição do Fundo de Reserva, caso necessário;

(ix) Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização; e

(x) Liberação Residual dos valores para a Conta de Livre Movimentação.

11.10.1. Observadas as Datas de Pagamento aplicáveis a cada Série, os pagamentos referidos acima, quando decorrentes de recursos comuns às Séries e não originados da execução de Garantias específicas de determinada Série, serão realizados entre as Séries conforme a Proporção da Série apurada na respectiva data de pagamento. Os recursos decorrentes da execução de Garantias específicas de uma Série serão destinados prioritariamente ao pagamento das obrigações da respectiva Série, observado o disposto neste Termo de Securitização.

11.10.2. Após: (i) o cumprimento da Ordem de Pagamento, mensalmente; e (ii) a quitação da totalidade das Obrigações Garantidas, os recursos remanescentes deverão ser transferidos para a Conta de Livre Movimentação no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis a contar do recebimento, pela Securitizadora, do termo de quitação emitido pelo Agente Fiduciário, nos termos do item (xviii) do item 12.5 deste Termo de Securitização.

11.11. Despesas. As despesas previstas no Termo de Emissão de Notas Comerciais e no item 15.1 abaixo, dentre outras necessárias à emissão dos CRI, que forem devidamente comprovadas, serão arcadas da seguinte forma: (i) os valores referentes às Despesas Iniciais, serão pagas pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, com os recursos devidos à Devedora a título de integralização das Notas Comerciais; e (ii) as Despesas serão arcadas pelo Patrimônio Separado de acordo com a Ordem de Pagamentos ou mediante a utilização do Fundo de Despesas.

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

11.11.1. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos, a Securitizadora e o Agente Fiduciário poderão cobrar tal pagamento da Devedora. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido saldadas na forma deste item serão acrescidas à dívida da Devedora passando a integrar o conceito de Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida no item 11.10 acima. O crédito do Agente Fiduciário pelos serviços e por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista neste item será acrescido à dívida do Patrimônio Separado na forma do §3° do artigo 13 da Resolução CVM 17.

11.11.2. Em caso de não cumprimento, pela Devedora, das obrigações de pagamento de despesas previstas no Capítulo XV abaixo, a Securitizadora deverá, nos termos da Ordem de Pagamentos, realizar o pagamento de despesas mediante o desconto dos valores necessários para tanto dos recursos recebidos da Devedora a título de pagamento dos Créditos Imobiliários, respondendo a Devedora por eventual insuficiência de referidos recursos para o pagamento de despesas e dos demais valores devidos aos Titulares de CRI de cada respectiva Série, a qualquer título, inclusive a título de Remuneração, Amortização e demais encargos.

11.11.3. Sem prejuízo do item 11.11.2 acima, na hipótese de eventual inadimplência da Devedora, a Securitizadora promoverá tempestivamente as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível, observado os termos e condições para pagamento e reembolso pela Devedora, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais e deste Termo de Securitização.

CAPÍTULO XII - DO AGENTE FIDUCIÁRIO

12.1. A Securitizadora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo de Securitização.

12.1.1. Para fins deste Capítulo, (i) o Agente Fiduciário atuará como representante da comunhão dos Titulares de CRI de todas as Séries; (ii) quando este Termo de Securitização exigir deliberação dos Titulares de CRI, os quóruns serão apurados com base nos CRI em Circulação (somatório das Séries), salvo quando a matéria afetar direitos ou obrigações de

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

forma específica a determinada Série, hipótese em que deverá ser observado o voto separado da Série afetada, conforme previsto neste Termo de Securitização.

12.2. Atuando como representante da comunhão dos Titulares de CRI, o Agente Fiduciário, declara que:

(i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;

(ii) aceita integralmente este Termo de Securitização, em todas os seus capítulos, seções e condições;

(iii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(iv) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;

(v) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos artigos 5º e 6º, inciso VII da Resolução CVM 17, nos termos do artigo 23 da Resolução CVM 60, conforme disposto na declaração descrita no Anexo V deste Termo de Securitização;

(vi) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações e o artigo 6º da Resolução CVM 17;

(vii) não possui qualquer relação com a Securitizadora, com a Devedora, SPE Garantidoras e/ou Avalistas que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;

(viii) verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade das garantias quando do registro das Garantias na medida em que forem registradas junto aos cartórios e juntas comerciais competentes, conforme indicados e nos prazos previstos nos Documentos da Operação. Dessa forma, em que pese a Securitizadora possuir os direitos sobre o objeto das Garantias na data de

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

assinatura do presente Termo de Securitização, cujos contratos das Garantias deverão ser registradas nos termos acima descritos, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias ou, ainda, de impossibilidade na completa constituição da referida garantia, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão da garantia caso as condições acima não sejam implementadas;

(ix) assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Securitizadora, incluindo entre os Titulares de CRI das diferentes Séries da presente Emissão, respeitadas as características, direitos econômicos, datas de pagamento e demais condições específicas atribuídas a cada Série nos termos deste Termo de Securitização, sociedade coligada, Controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Securitizadora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário, respeitadas as garantias, as obrigações e os direitos específicos atribuídos aos respectivos titulares de valores mobiliários de cada emissão ou série;

(x) conduz seus negócios em conformidade com as Leis Anticorrupção, às quais esteja sujeito, bem como se obriga a continuar a observar as Leis Anticorrupção. O Agente Fiduciário deverá informar imediatamente, por escrito, à Securitizadora detalhes de qualquer violação relativa às Leis Anticorrupção que eventualmente venha a ocorrer pelo Agente Fiduciário e/ou por qualquer sociedade do seu grupo econômico e/ou pelos seus respectivos representantes; e

(xi) na presente data verificou que atua como Agente Fiduciário em emissões de títulos e valores mobiliários da Securitizadora, a qual segue descrita e caracterizada no Anexo VI deste Termo de Securitização.

12.3. Além do relacionamento decorrente: (i) da presente Oferta; e (ii) do eventual relacionamento comercial no curso normal dos negócios, o Agente Fiduciário não mantém relacionamento com a Securitizadora ou outras sociedades de seu grupo econômico que o impeça de atuar na função de Agente Fiduciário da presente Operação de Securitização. As outras emissões de títulos e valores mobiliários que o Agente Fiduciário atua nesta função para a Securitizadora, encontram-se descritas e caracterizadas no Anexo VI deste Termo de Securitização.

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

12.4. Início das Funções: O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização ou de aditamento relativo à sua nomeação, devendo permanecer no cargo até: (i) a Data de Vencimento dos CRI da última Série ou até que todas as obrigações da Securitizadora e do Patrimônio Separado tenham sido sanadas; ou (ii) sua efetiva substituição pela Assembleia Especial, conforme aplicável.

12.5. Obrigações do Agente Fiduciário: Constituem deveres do Agente Fiduciário, dentre aqueles estabelecidos na Resolução CVM 17:

(i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;

(ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios bens;

(iii) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Securitizadora na gestão do Patrimônio Separado;

(iv) exercer, nas hipóteses previstas neste Termo de Securitização e nos termos do artigo 31 da Lei 14.430, a administração do Patrimônio Separado;

(v) promover, na forma prevista no Capítulo XIV abaixo, a liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, conforme aprovado em Assembleia Especial de Titulares de CRI;

(vi) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia geral para deliberar sobre sua substituição;

(vii) conservar em boa guarda, toda documentação relativa ao exercício de suas funções;

(viii) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas no Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(ix) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI de cada Série e seu endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Securitizadora;

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

(x) fiscalizar o cumprimento das seções e capítulos constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(xi) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI de cada Série, bem como à realização dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, vinculados ao Patrimônio Separado, caso a Securitizadora não o faça;

(xii) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, da localidade onde se situe os bens dados em garantia, o domicílio ou a sede do estabelecimento principal da Securitizadora e/ou da Devedora e, conforme o caso;

(xiii) solicitar, quando considerar necessário e desde que autorizado pela Assembleia Especial de Titulares de CRI, auditoria externa na Securitizadora ou no Patrimônio Separado, a custo do Patrimônio Separado;

(xiv) opinar sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;

(xv) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, conforme o caso, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;

(xvi) intimar, conforme o caso, a Devedora, as SPEs Garantidoras e/ou os Avalista(s) a reforçar a garantia dada, caso aplicável, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;

(xvii) disponibilizar diariamente o valor unitário de cada CRI de cada Série aos Titulares de CRI, por meio eletrônico, através de seu website (https://www.vortx.com.br/);

(xviii) fornecer à companhia Securitizadora na forma do §1º do artigo 32 da Lei 14.430, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, o termo de quitação da Emissão e/ou dos CRI da respectiva Série, conforme o caso, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei 14.430;

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

(xix) acompanhar a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Securitizadora sobre o assunto;

(xx) acompanhar a prestação das informações periódicas por parte da Securitizadora e alertar, no relatório anual, os Titulares de CRI de cada Série acerca de eventuais inconsistências ou omissões que tenha ciência;

(xxi) comparecer à Assembleia Especial, a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(xxii) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial, na forma prevista no Capítulo XII abaixo, incluindo, sem limitação, na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante, caso aplicável; e

(xxiii) diligenciar junto à Securitizadora para que este Termo de Securitização seja registrado no órgão competente, adotando, no caso da omissão da Securitizadora, as medidas eventualmente previstas em lei.

12.5.1. Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, correspondentes a:

(i) uma parcela de implantação no valor de R$ 20.000,00 (vinte mil reais), devida até o 5º (quinto) dia útil contado da Primeira Data de Integralização dos CRI e;

(ii) parcelas anuais no valor de R$ 16.000,00 (dezesseis mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes.

12.5.2. Adicionalmente, serão devidas ao Agente Fiduciário, por cada evento de verificação semestral da Destinação dos Recursos o valor de R$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), sendo devido devidas até o 5º (quinto) dia útil contado da verificação até a comprovação integral dos recursos.

12.5.3. Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela (i) será devido pela Emissora e/ou Devedora a título de "*abort fee*" até o 5º (quinto) dia útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

12.5.4. Em caso de inadimplemento, pela Devedora, ou de reestruturação das condições da operação, aditamento dos documentos da operação, ou quaisquer assembleias, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) a execução das garantias, (ii) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares de CRI ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iii) a análise e/ou confecção de eventuais pedidos de simulação de cálculo de resgate antecipado e outras simulações; (iv) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a emissão do respectivo "Relatório de Horas".

12.5.5. A remuneração recorrente do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário.

12.5.6. Adicionalmente, a Devedora e/ou a Emissora antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Devedora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora e ou pela Devedora. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovados pelos investidores e pela Devedora.

12.5.7. Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e/ou à Devedora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

12.5.8. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Titulares do CRI que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida da Devedora, tendo preferência na ordem de pagamento.

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

12.5.9. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora, pela Devedora ou pelos Investidores, conforme o caso.

12.5.10. Remuneração da Instituição Custodiante:

(i) Registro e Implantação das CCI. Será devido o pagamento único, a título de registro e implantação das CCI na B3, no valor de R$5.000,00 (cinco mil reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a Primeira Data de Integralização dos CRI. Para eventual aditamento das CCI que altere as informações inseridas na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3;

(ii) Custódia das CCI. Será devida, pela prestação de serviços de custódia: (a) uma parcela única a título de implantação no valor de R$ 6.000,00 (seis mil reais), sendo devida até o 5º (quinto) Dia Útil após a Primeira Data de Integralização dos CRI; e, (b) parcelas anuais no valor de R$6.000,00 (seis mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário; e

(iii) em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, aditamento, será devida à Instituição Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R$650,00 (seiscentos e cinquenta reais), por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e/ou quaisquer documentos necessários, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após o envio do respectivo "Relatório de Horas".

12.5.11. O Custodiante poderá ser substituído mediante deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, caso, entre outras hipóteses: (i) caso a Emissora ou o Escriturador encontrem-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; (ii) em caso de seu descredenciamento para o exercício da atividade de custodiante de valores mobiliários; (iii) se o Custodiante ou a Emissora suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 30 (trinta) dias, ou por período inferior, desde que impacte negativamente os Titulares de CRI; (iv) se for constatada a

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

ocorrência de práticas irregulares pelo Custodiante ou pela Emissora; e (v) se não houver o pagamento da remuneração devida ao Custodiante, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência. Nesses casos, o novo Custodiante deve ser contratado pela Emissora.

12.5.12. O Escriturador atuará como agente escriturador dos CRI, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade do CRI: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3, em nome de cada Titular de CRI, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador em nome de cada Titular de CRI, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

12.5.13. Pela implantação do Escriturador, o valor de R$ 3.000,00 (três mil reais) por série, a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização.

12.5.14. A remuneração do Escriturador no montante equivalente a R$ 3.000,00 (três mil reais), em parcelas anuais devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima, nos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA, calculadas *pro rata die*.

12.5.15. Pela implantação do Escriturador do Lastro, o valor de R$ 3.000,00 (três mil reais) por série, a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização.

12.5.16. A remuneração do Escriturador do Lastro, no montante equivalente a R$ 3.000,00 (três mil reais), em parcelas anuais devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima, nos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA, calculadas *pro rata die*.

12.5.17. O Escriturador possui o "*Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração e Agente de Liquidação*" registrado eletronicamente no 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo – SP sob nº 1.981.257 no Livro de Registro B, em 31 de julho de 2025 e a Emissora e a Devedora estão cientes de que, juntamente com o Agente Fiduciário se vincularão a ele integralmente em todos os seus termos e condições, enviado eletronicamente anteriormente a assinatura deste Termo de Securitização.

12.5.18. O Escriturador poderá ser substituído mediante deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, caso, entre outras hipóteses: (i) seja verificado inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora não sanada no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis após o

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

recebimento da notificação enviada para o Escriturador para sanar a falta; (ii) na superveniência de qualquer normativo ou instrução das autoridades competentes, notadamente do Banco Central do Brasil, que impeça a contratação objeto do contrato de escrituração; (iii) caso a Emissora ou o Escriturador encontrem-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; (iv) em caso de seu descredenciamento para o exercício da atividade de escriturador de valores mobiliários; (v) se o Escriturador ou a Emissora suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 30 (trinta) dias, ou por período inferior, desde que impacte negativamente os Titulares de CRI; (vi) se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Escriturador ou pela Emissora; e (vii) se não houver o pagamento da remuneração devida ao Escriturador, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência. Nesses casos, o novo Escriturador deve ser contratado pela Emissora.

12.5.19. O Agente Liquidante foi contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, executados por meio da B3.

12.5.20. A remuneração do Agente Liquidante no montante equivalente a R$ 3.000,00 (três mil reais), em parcelas anuais devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima, nos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA, calculadas *pro rata die*.

12.5.21. O Agente Liquidante possui o "*Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração e Agente de Liquidação*" registrado eletronicamente no 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo – SP sob nº 1.981.257 no Livro de Registro B, em 31 de julho de 2025 e a Emissora e a Devedora estão cientes de que, juntamente com o Agente Liquidante se vincularão a ele integralmente em todos os seus termos e condições, enviado eletronicamente anteriormente a assinatura deste Termo de Securitização.

12.5.22. O Agente Liquidante poderá ser substituído, mediante deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, caso, entre outras hipóteses: (i) seja descumprida qualquer obrigação prevista no "*Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração e Agente de Liquidação*", (ii) se a Emissora ou o Agente Liquidante requerer recuperação judicial ou extrajudicial, entrar em estado de insolvência, tiver sua falência ou liquidação requerida; e (iii) haja a edição de norma legal ou regulamentar que inviabilize, direta ou indiretamente, a realização da prestação de serviços objeto de Agente Liquidante, bem como na hipótese de alteração na legislação que modifique as responsabilidades ou a forma de liquidação. Nesses

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

casos, o novo Agente Liquidante deve ser contratado pela Emissora, observada a obrigação do Agente Liquidante de manter a prestação dos serviços até a sua efetiva substituição.

12.5.23. As parcelas citadas acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

12.5.24. As parcelas citadas acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico do Agente Fiduciário e do Agente Liquidante, incluindo, mas não se limitando, à **VÓRTX SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.595.680/0001-36.

12.5.25. As parcelas de remuneração citadas acima, serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes.

12.5.26. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

12.6. O Agente Fiduciário poderá ser substituído e continuará exercendo suas funções até que um novo agente fiduciário assuma, nas hipóteses de impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, uma Assembleia Especial, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

12.6.1. A Assembleia Especial a que se refere o item 12.6 anterior poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Securitizadora, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação, considerando ambas as Séries, nos termos do artigo 7º, parágrafo primeiro, da Resolução CVM 17, ou pela CVM. Se a convocação não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do termo final do prazo referido no item 12.6 acima, caberá à Securitizadora efetuá-la no dia imediatamente seguinte, observado o artigo 26, parágrafo primeiro da Resolução CVM 60, devendo ser observado o quórum previsto no item 13.10 abaixo.

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

12.6.2. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento deste Termo de Securitização e à manifestação do agente fiduciário substituto acerca do atendimento aos requisitos prescritos na Resolução CVM 17.

12.7. O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído, mediante a imediata contratação de seu substituto a qualquer tempo, pelo voto favorável de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, considerando ambas as Séries, reunidos em Assembleia Especial convocada na forma prevista pelo Capítulo XII abaixo.

12.8. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia Especial para escolha do novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório, conforme disposição do parágrafo 3º do artigo 7º, da Resolução CVM 17.

12.9. O Agente Fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

12.10. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento a este Termo de Securitização.

12.11. No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos titulares dos valores mobiliários, caso a Securitizadora não faça.

12.12. O Agente Fiduciário responde perante os Titulares de CRI pelos prejuízos que lhes causar por dolo no exercício de suas funções.

12.13. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17, dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações e deste Termo de Securitização, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável ou deste Termo de Securitização.

12.14. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Securitizadora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração.

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

12.15. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Securitizadora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Securitizadora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

12.16. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial, observado, quando aplicável, o voto separado e a aprovação das Séries afetadas, observado ainda e também o disposto no item 13.13 abaixo. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação.

CAPÍTULO XIII – DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DE CRI

13.1. Assembleia Especial de Titulares de CRI. Nos termos do artigo 25, da Resolução CVM 60, os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, aplicando-se, no que couber, o disposto na Lei 14.430 e na Resolução CVM 60, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares dos CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

13.1.1. Admite-se a realização das Assembleias Especial de Titulares dos CRI de modo: (i) parcialmente digital, caso os Titulares dos CRI possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou (ii) exclusivamente digital, caso os Titulares dos CRI somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico, utilizando sistema eletrônico que possibilite o registro de presença dos Titulares dos CRI e dos respectivos votos, a plena comunicação entre os Titulares dos CRI, bem como a gravação integral da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, conforme estabelecido pela Resolução CVM 60.

13.1.2. No caso de utilização de meio eletrônico, a Securitizadora deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação do Titular de CRI.

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

13.1.3. O Titular de CRI pode votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Securitizadora antes do início da Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

13.1.4. É permitido aos Titulares dos CRI votar na Assembleia Especial de Titulares dos CRI por meio de processo de consulta formal, escrita ou eletrônica, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 26 a 32 da Resolução CVM 60.

13.1.5. Realizada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI de modo parcial ou exclusivamente digital, ata desta deverá indicar a quantidade de votos proferidos a favor ou contra e de abstenções com relação a cada proposta constante da ordem do dia.

13.1.6. Para fins deste Termo de Securitização, as deliberações da Assembleia Especial poderão versar sobre (i) matérias aplicáveis indistintamente a ambas as Séries ("Matérias Comuns"); e (ii) matérias que afetem direta ou indiretamente e exclusivamente direitos e/ou obrigações de determinada Série ("Matérias Específicas").

13.1.7. A existência de Matérias Específicas não implica qualquer ordem de preferência, prioridade de pagamentos ou subordinação entre as Séries, as quais permanecem *pari passu*, observado o disposto neste Termo de Securitização quanto à segregação de garantias por Série.

13.1.8. Nas Matérias Comuns, cada CRI em Circulação corresponderá a um voto, computado em conjunto, considerando-se o somatório das Séries.

13.1.9. Nas Matérias Específicas, a deliberação será tomada pelos Titulares dos CRI da Série afetada, apurada exclusivamente com base nos CRI em Circulação daquela Série, observado o quórum previsto neste Capítulo.

13.2. Compete privativamente à Assembleia Especial de Titulares de CRI, observado o voto separado da respectiva Série afetada quando a matéria constituir Matéria Específica, nos termos deste Capítulo, deliberar sobre:

(i) as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado apresentadas pela Securitizadora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;

(ii) alterações neste Termo de Securitização, exceto quando expressamente autorizada nos termos deste Termo de Securitização e/ou do Termo de Emissão de Notas Comerciais;

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

(iii) destituição ou substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60;

(iv) qualquer deliberação pertinente à administração ou aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado;

(v) alteração na remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização;

(vi) alteração do quórum de instalação e deliberação da Assembleia Especial de Titulares de CRI; e

(vii) os Eventos de Vencimento Antecipado; e

(viii) alteração da Destinação dos Recursos nos termos do item 4.4.6 acima.

13.3. Convocação da Assembleia Especial. Exceto pelo disposto neste Termo de Securitização, as Assembleias Gerais de Titulares de CRI poderão ser convocadas pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário, pela CVM ou por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação, considerando o somatório dos CRI de ambas as Séries. Na hipótese de Matéria Específica, a convocação poderá ser requerida por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

13.4. Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (www.leveragesec.com.br), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV "b" do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 e conforme parágrafo 3º do artigo 30 da Lei 14.430.

13.5. Observados os termos e condições previstos no art. 26 e seguintes da Resolução CVM 60, a convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI será encaminhada pela Securitizadora ou seu custodiante a cada Titular de CRI, com base na lista de contatos disponibilizada pela B3 ou pelo Escriturador à Securitizadora, e disponibilizada na página que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores,

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

devendo constar da convocação os itens mínimos previstos no parágrafo 2º, do artigo 26 da Resolução CVM 60.

13.6. Sem prejuízo do disposto do item 13.4 acima, a convocação far-se-á mediante publicação de edital na forma do Capítulo XV abaixo, por 1 (uma) única vez, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias, em primeira convocação e de 8 (oito) dias, em segunda convocação, salvo se de outra forma disposta neste Termo de Securitização.

13.6.1. Independentemente da convocação prevista no item 13.3 acima, será considerada regular a Assembleia Especial de Titulares de CRI à qual comparecerem todos os Titulares de CRI, conforme o caso, nos termos do artigo 28, parágrafo único, da Resolução CVM 60.

13.6.2. A convocação da Assembleia Especial por solicitação dos Titulares de CRI deve ser dirigida à Securitizadora ou ao Agente Fiduciário, que devem, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento de pedido nesse sentido e dos eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais Titulares de CRI, realizar a convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI às expensas dos requerentes, comprometendo-se as partes desde já a envidar seus melhores esforços para que a convocação seja realizada com a maior brevidade possível, quando o assunto a ser tratado requerer urgência.

13.6.3. A Securitizadora ou o Agente Fiduciário devem disponibilizar aos Titulares de CRI todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito de voto, na data de convocação da Assembleia Especial.

13.6.4. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI seja providenciada conjuntamente com a primeira convocação.

13.7. A Assembleia Especial de Titulares de CRI realizar-se-á no local onde a Securitizadora tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião, bem como todas as despesas incorridas para realização em local distinto da sede da Securitizadora serão custeadas pela Devedora e/ou pelo Patrimônio Separado, uma vez que tenham sido devidamente comprovadas pela Securitizadora. É permitido aos Titulares de CRI participar da Assembleia Especial de Titulares de CRI por meio de conferência eletrônica e/ou videoconferência, desde que nos termos previstos na legislação aplicável, entretanto deverão manifestar o voto em Assembleia Especial de Titulares de CRI por comunicação escrita ou eletrônica. Na hipótese de insuficiência de recursos do Patrimônio Separado e/ou do Fundo de Despesas, aplicar-se-á o disposto no Capítulo XI, inclusive quanto à eventual deliberação sobre custeio pelos

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

Titulares de CRI e, quando aplicável, quanto ao rateio *pro rata* entre Séries ou exclusivamente pela Série afetada, conforme se trate de Matéria Comum ou Matéria Específica.

13.8. Conforme disposto no artigo 31 da Resolução CVM 60, somente podem votar na Assembleia Especial os Titulares de CRI da respectiva Série, se for o caso, inscritos nos registros do certificado na data da convocação da Assembleia Especial, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

13.8.1. Os Titulares de CRI podem votar por meio de processo de consulta formal, escrita ou eletrônica.

13.8.2. Nos termos do artigo 32 da Resolução CVM 60, não podem votar nas Assembleias Gerais e nem fazer parte do cômputo para fins de apuração do quórum de aprovação:

(i) a Securitizadora, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas Partes Relacionadas;

(ii) os prestadores de serviços da Emissão, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas; e

(iii) qualquer titular que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no assunto a deliberar.

13.8.3. Não se aplica a vedação prevista no item 13.8.2 acima quando:

(i) os únicos Titulares de CRI da respectiva Série, se aplicável, forem as pessoas mencionadas no item 13.8.2 acima; ou

(ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares de CRI da respectiva Série, se aplicável, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

13.9. Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei 14.430 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares de CRI. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais de Titulares de CRI. Nas Matérias Específicas, os votos serão apurados separadamente por Série, considerando-se, para fins de quórum e deliberação, apenas os CRI em Circulação da Série afetada, sem prejuízo de eventual quórum geral quando aplicável.

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

13.10. Quórum de Instalação. Exceto pelo disposto neste Termo de Securitização, cada uma das Assembleias Gerais instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI, que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, e, em segunda convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem qualquer quantidade de CRI em Circulação. Na hipótese de Matéria Específica, o quórum de instalação será apurado com base exclusivamente nos CRI em Circulação da Série afetada.

13.11. A Securitizadora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Securitizadora, ou quaisquer terceiros, para participar da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, sempre que a presença de qualquer de referidos for relevante para a deliberação da ordem do dia.

13.12. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo certo que deve agir conforme instrução dos Titulares dos CRI nas decisões relativas à administração, caso necessário.

13.13. Salvo por motivo de força maior, a Assembleia Especial de Titulares dos CRI realizar-se-á no local da sede da Securitizadora, de modo que, quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar de realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

13.14. A presidência da Assembleia Especial caberá, de acordo com quem a convocou:

(i) ao representante da Securitizadora;

(ii) ao Titular de CRI eleito pelos demais;

(iii) ao Agente Fiduciário; ou

(iv) àquele que for designado pela CVM.

13.15. Quórum de Deliberação. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização, todas as deliberações em Assembleia Especial serão tomadas, com quórum de aprovação representado por Titulares de CRI em quantidade equivalente (i) a 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em primeira convocação; e (ii) em segunda convocação, pela maioria simples dos votos dos Titulares de CRI presentes na respectiva Assembleia Especial. Nas Matérias Específicas, o quórum de deliberação será apurado separadamente por Série, observado o voto separado da Série afetada.

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

13.16. Quórum Qualificado. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização, as aprovações, reprovações e/ou propostas de alterações e de renúncias prévia, definitiva ou temporária de direitos (*waiver*) relativas às seguintes matérias dependerão de aprovação, em primeira ou em segunda convocação, de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos votos favoráveis de Titulares de CRI em Circulação, sendo certo que, quando a matéria configurar Matéria Específica, a aprovação exigirá também o voto favorável dos Titulares de CRI da Série afetada, apurado separadamente:

(i) alteração da Ordem de Pagamentos, da Remuneração, da Amortização e/ou de sua forma de cálculo e das Datas de Pagamento de Remuneração aplicáveis a cada Série, bem como outros valores aplicáveis como encargos moratórios;

(ii) alteração da Data de Vencimento dos CRI;

(iii) alteração dos Investimentos Permitidos;

(iv) alterações nas características dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, na redação dos Eventos de Vencimento Antecipado (sendo certo que qualquer alteração na redação dos itens de Eventos de Vencimento Antecipado de forma a especificamente refletir uma anuência prévia ou renúncia aprovada pelos Titulares de CRI, não deverá ser considerado para fins deste quórum), do Pagamento Antecipado Total, da Taxa de Administração, exclusão ou redução da Alienação Fiduciária de Imóveis ou de quaisquer hipóteses de pagamento antecipado dos CRI; e/ou

(v) qualquer alteração do presente item e/ou em qualquer quórum de deliberação das Assembleias Especiais previsto neste Termo de Securitização ou em qualquer Documento da Operação.

13.17. Qualquer alteração a este Termo de Securitização, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI, reunidos em assembleia geral, nos termos e condições deste Termo, sendo esta última dispensada sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, B3 e/ou ANBIMA, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras e mercados organizados ou de entidades autorreguladoras; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, (iii) envolver redução da remuneração de qualquer um dos prestadores de serviços da Oferta, e (iv) decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na Remuneração, no fluxo da pagamentos e nas Garantias, desde que as alterações ou

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

correções referidas nos itens acima não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares de CRI e/ou à Securitizadora, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI.

13.17.1. As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos Titulares de CRI, no prazo de até 7 (sete) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

13.18. As deliberações tomadas em Assembleias Gerais, observados o respectivo quórum de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão os Titulares de CRI, conforme o caso, quer tenham comparecido ou não à Assembleia Especial, e, ainda que nela tenham se abstido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado o resultado da deliberação aos Titulares de CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contado da realização da Assembleia Especial.

13.19. Sem prejuízo do disposto neste Capítulo XIII, exceto se autorizado na forma deste Termo de Securitização, deverá ser convocada Assembleia Especial toda vez que a Securitizadora tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos nos Documentos da Operação, para que os Titulares de CRI deliberem sobre como a Securitizadora deverá exercer seus direitos no âmbito deles.

13.20. Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas nas Assembleias Especial de Titulares dos CRI serão encaminhadas somente à CVM, via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais, ou sistema disponível à data do envio, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, exceto se a Assembleia Especial de Titulares de CRI deliberar em sentido diverso.

13.21. Na ocorrência de qualquer fato que coloque qualquer direito da Securitizadora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado, e/ou de qualquer bem pertencente ao Patrimônio Separado sob risco de perecimento e/ou que agrave qualquer risco vinculado à Operação de Securitização em comparação com as circunstâncias na Data de Emissão, a Securitizadora terá a liberalidade de praticar atos em benefício do Patrimônio Separado e, consequentemente dos Titulares de CRI, sem a prévia aprovação em Assembleia.

CAPÍTULO XIV – DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

14.1. Liquidação do Patrimônio Separado: A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos deverá ser comunicada, pela Securitizadora ao Agente Fiduciário, em até 1 (um) Dia Útil, contados de sua ciência e poderá ensejar a assunção imediata e transitória da

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 15 (quinze) dias contados do momento em que o Agente Fiduciário tenha tomado ciência de qualquer um dos seguintes eventos ou que tais eventos tenham se tornado públicos, uma Assembleia Especial de Titulares dos CRI de todas as Séries para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação do Patrimônio Separado ("**Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado**"):

(i) pedido de recuperação judicial ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pela Securitizadora, independentemente de deferimento do pedido ou homologação pelo juízo competente;

(ii) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, não elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Securitizadora;

(iii) inadimplemento ou mora, pela Securitizadora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado, de modo que o prazo ora estipulado será contado de notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário dos CRI à Securitizadora; e

(iv) desvio de finalidade do Patrimônio Separado apurado em decisão judicial ou decisão arbitral imediatamente exequível.

14.1.1. Inobstante o acima, a convocação, instalação, deliberação e formalidades da Assembleia Especial observarão o disposto no Capítulo XIII, inclusive quanto às hipóteses de Matéria Específica e voto separado, quando aplicável.

14.2. Ajustam as Partes, desde logo, que não estão inseridos no conceito de insolvência acima o inadimplemento e/ou mora da Securitizadora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da Devedora.

14.3. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, (hipótese na qual os respectivos Titulares dos CRI presentes em referida Assembleia deverão nomear o liquidante e as formas de liquidação) ou pela não liquidação do Patrimônio Separado (hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora ou nomeação de nova securitizadora,

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

fixando as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração).

14.4. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI prevista acima deverá ser realizada no prazo de até 20 (vinte) dias, contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia Especial de Titulares dos CRI será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia Especial de Titulares dos CRI será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI instalar-se-á, em primeira ou em segunda convocação, com a presença de qualquer número de CRI em circulação, considerando ambas as Séries, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60.

14.5. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI referida no item 14.4 acima decidirá pela maioria dos votos presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, em primeira ou em segunda convocação para os fins de liquidação do Patrimônio Separado, enquanto o quórum requerido para deliberação pela substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, conforme parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60, apurado com base no valor global dos CRI em Circulação, ou seja, considerando o somatório das 2 (duas) Séries.

14.6. Na Assembleia Especial de Titulares dos CRI referida no item 14.4 acima, os Titulares de CRI deverão deliberar: (i) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberado a nomeação de outra instituição administradora, incluindo, mas não se limitando a outra companhia securitizadora, fixando, as condições e termos para sua administração, bem como sua remuneração.

14.7. No caso de liquidação do Patrimônio Separado, os bens e direitos pertencentes ao Patrimônio Separado serão destinados à satisfação das obrigações da Emissão, observada a Ordem de Pagamentos prevista neste Termo de Securitização, bem como as regras específicas aplicáveis a cada Série. Para fins de eventual dação em pagamento, a cada Série será atribuída parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado conforme a Proporção da Série apurada na data de liquidação, salvo se este Termo de Securitização estabelecer regra diversa para determinada Série. Dentro de cada Série, a distribuição

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

ocorrerá *pro rata* entre os respectivos CRI em Circulação. Operar-se-á, no momento da referida dação, a quitação dos CRI, na extensão dos bens e direitos recebidos, nos termos aprovados pela Assembleia Especial.

14.8. A realização dos direitos dos Titulares de CRI estará limitada aos Créditos do Patrimônio Separado, não havendo qualquer outra garantia prestada pela própria Securitizadora.

14.9. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não assumem nenhuma responsabilidade pelo pagamento de custos decorrentes deste capítulo, os quais serão arcados com os recursos do Patrimônio Separado, observada a Ordem de Pagamentos prevista neste Termo de Securitização.

14.10. Caso a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário utilizem recursos próprios para arcar com as despesas de convocação de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, terão direito ao reembolso dos custos incorridos, com a utilização dos valores integrantes Patrimônio Separado, observada a Ordem de Pagamentos prevista neste Termo de Securitização. Na hipótese de insuficiência, aplicar-se-á o disposto neste Termo de Securitização quanto ao eventual adiantamento pelos Titulares de CRI, conforme a Proporção da Série apurada na data do respectivo adiantamento, quando aplicável.

14.11. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: **(a)** caso a Assembleia Geral de que trata o item 14.4 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou/e **(b)** caso a Assembleia Geral de que trata o item 14.4 acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, observadas, em qualquer caso, a Ordem de Pagamentos descrita no presente instrumento e as regras de alocação entre Séries previstas neste Termo de Securitização, inclusive quanto a rateios *pro rata*, quando aplicável.

CAPÍTULO XV - DAS DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO E DO FUNDO DE DESPESAS

15.1. As Despesas Iniciais, e todas as despesas recorrentes, ordinárias ou extraordinárias ("**Despesas Recorrentes**" e, em conjunto com as Despesas Iniciais, as "**Despesas**") serão arcadas exclusivamente pela Devedora, sendo que: **(i)** as Despesas Iniciais serão descontadas pela Securitizadora do valor da(s) primeira(s) integralização(ões), observado que, havendo

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

integralizações em datas distintas e/ou por Série, o desconto será realizado proporcionalmente aos valores efetivamente integralizados em cada data/Série; **(ii)** a constituição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reservas será descontada pela Securitizadora, proporcionalmente, dos valores integralizados *pro rata* entre as Séries, conforme o valor integralizado de cada Série na respectiva data; e **(iii)** as demais despesas extraordinárias, se comprovadamente incorridas no âmbito da Operação de Securitização, serão arcadas e/ou reembolsadas, exclusivamente, direta ou indiretamente, pelo Fundo de Despesas, observado que, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, tais despesas deverão ser arcadas por recursos do Patrimônio Separado ou, ainda, em caso de insuficiência do Patrimônio Separado, diretamente pela Devedora:

(i) taxas e emolumentos da CVM e da B3 para registro e viabilidade da Oferta e declarações de custódia da B3 relativos ao CRI;

(ii) as despesas com a Securitizadora e os prestadores de serviços, conforme indicadas no Anexo VIII;

(iii) remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, nos termos do item 12.5.1 acima;

(iv) todas as despesas de registro e custódia dos Documentos Comprobatórios representativos dos Créditos Imobiliários;

(v) todas as despesas de registro e custódia dos CRI perante a B3;

(vi) os honorários, despesas e custos de advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e realização dos Créditos do Patrimônio Separado dos CRI;

(vii) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado dos CRI;

(viii) eventuais despesas com registros perante órgãos de registro do comércio e publicação de documentação de convocação e societária da Securitizadora relacionada aos CRI, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos, na forma da regulamentação aplicável;

(ix) honorários e demais verbas e despesas ao Agente Fiduciário dos CRI, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados mediante aprovação

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

prévia em Assembleia Especial, em razão do exercício de suas funções nos termos do Termo de Securitização;

(x) remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontre aberta a Conta Centralizadora;

(xi) despesas com registros perante a ANBIMA, CVM, B3, e juntas comerciais, conforme o caso, dos CRI, do Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;

(xii) despesas necessárias para a realização das Assembleias Especiais de Titulares de CRI, na forma da regulamentação aplicável, incluindo as despesas com sua convocação, desde que solicitadas pelos Titulares de CRI ou pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário dos CRI no exclusivo interesse dos Titulares de CRI;

(xiii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI na defesa de eventuais processos administrativos, e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado dos CRI;

(xiv) eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, integrantes do Patrimônio Separado dos CRI;

(xv) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários especificamente previstos nos Documentos da Operação e cuja responsabilidade pela contratação seja atribuída à Securitizadora; e

(xvi) quaisquer tributos e/ou despesas e/ou sanções, presentes e futuros, que sejam imputados por lei e/ou por decisão administrativa, sentença judicial transitada em julgado ou decisão arbitral irrecorrível aplicável ao Patrimônio Separado dos CRI.

15.2. Despesas Iniciais. As Despesas Iniciais encontram-se listadas em anexo ao Termo de Emissão de Notas Comerciais e serão deduzidas dos valores repassados à Devedora em razão da integralização das Notas Comerciais, na(s) primeira(s) integralização(ões), proporcionalmente aos valores efetivamente integralizados em cada data e, se aplicável, *pro rata* entre as Séries.

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

15.3. Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado dos CRI. São as despesas listadas a seguir:

(i) as despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado dos CRI, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração, desde que não arcadas pela Devedora;

(ii) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI de todas as Séries, salvo se a despesa se relacionar exclusivamente a determinada Série, hipótese em que a aprovação poderá ocorrer como Matéria Específica, nos termos do Capítulo XIII acima, e realização dos Créditos Imobiliários, e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI;

(iii) as despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;

(iv) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI; e

(v) despesas acima, de responsabilidade da Securitizadora, que não pagas por esta.

15.4. Os Titulares dos CRI serão responsáveis pelo pagamento de eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição acima, bem como dos tributos incidentes sobre a negociação secundária e a distribuição de rendimentos dos CRI.

15.5. Na hipótese de eventual inadimplência da Devedora, conforme aplicável, a Securitizadora poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível, observados os termos e condições para pagamento e reembolso pela Devedora, conforme aplicável, nos termos dos Documentos da Operação.

15.6. Na hipótese de a Data de Vencimento vir a ser prorrogada por deliberação dos Titulares de CRI, mediante orientação da Assembleia Especial, ou ainda, após a Data de Vencimento, a Securitizadora, o Agente Fiduciário e os demais prestadores de serviço

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

continuarem exercendo as suas funções, as Despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Securitizadora, os pagamentos relacionados ao desempenho de suas funções, incluindo, mas não se limitando, a Taxa de Administração, observado, no que couber, o disposto nos itens 11.9.6 e 11.9.7 acima e nos itens 12.6 e seguintes deste Termo de Securitização.

15.7. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja atuando em nome dos titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora.

15.8. Caso a Devedora não pague tempestivamente e os recursos do Fundo de Despesas não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os Titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de, num segundo momento, requerer o reembolso das despesas, que não as Despesas Iniciais e Despesas Recorrentes, junto à Devedora, conforme aplicável, após a realização do Patrimônio Separado, observadas as demais previsões constantes deste Termo de Securitização.

15.9. Caso a Devedora não pague tempestivamente e os recursos do Fundo de Despesas não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, a Securitizadora convocará Assembleia Especial dos Titulares de CRI para deliberar sobre as medidas cabíveis, nos termos da regulamentação aplicável, sendo que os Titulares de CRI que deliberarem pelo custeio da Taxa de Administração terão assegurado o direito de reembolso junto à Devedora, após a realização do Patrimônio Separado, observadas as demais previsões constantes deste Termo de Securitização.

15.9.1. No caso de que trata o item 15.9.1 acima, deverá ser realizada Assembleia Especial para deliberação acerca de realização de aporte por parte dos Titulares dos CRI, junto ao Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva Assembleia Especial convocada para este fim, observado que, caso o aporte se relacione exclusivamente a determinada Série, a deliberação poderá ocorrer como Matéria Específica, nos termos do Capítulo XIII deste instrumento.

15.10. Obrigação de Indenização. Nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais, a Devedora obrigou-se, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário ("**Partes Indenizadas**") por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

das Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida no Termo de Emissão de Notas Comerciais, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos Titulares de CRI ou do Agente Fiduciário. Para fins de esclarecimento, as obrigações da Devedora não incluem despesas ou custos incorridos pela Securitizadora em virtude de, ou relativas a, outras operações de securitização realizadas pela Securitizadora.

15.11. Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e após a quitação de todas as despesas incorridas, sobejarem recursos na Conta Centralizadora, a Securitizadora deverá transferir tais recursos, líquidos de tributos, para a Conta de Livre Movimentação, observados o prazo e as condições previstos no item 11.10.2 deste Termo de Securitização.

15.12. Em nenhuma hipótese, a Securitizadora incorrerá em antecipação de despesas e/ou suportará despesas com recursos próprios.

CAPÍTULO XVI – COMUNICAÇÃO E PUBLICIDADE

16.1. Todas as comunicações realizadas nos termos deste Termo de Securitização devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. As comunicações realizadas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado:

Para a Securitizadora

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA
Avenida Paulista, nº 1.912, 13º andar, Sala 132, Bela Vista,
CEP 01.310-924, São Paulo/SP
At.: Leandro Issaka
Tel.: (11) 5051-3592
E-mail: gestao@leveragesec.com.br | obrigacoes@leveragesec.com.br

Para o Agente Fiduciário

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Gilberto Sabino nº 215, 4º Andar, Pinheiros

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

São Paulo/SP, CEP 05.425-02
At.: Eugênia Souza
Telefone: (11) 3030-7177
E-mail: estruturacao@vortx.com.br / pu@vortx.com.br (para fins de precificação de ativos) / agentefiduciario@vortx.com.br

16.2. Nos termos da Resolução CVM nº 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como convocações de Assembleias Gerais, comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – internet (https://www.leveragesec.com.br/), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do § 5º do artigo 44, artigo 45, inciso "b" do artigo 46 e artigo 52º inciso IV e §4º da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência.

16.3. As publicações acima serão realizadas 1 (uma) única vez e, no caso de Assembleia Geral, não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

16.4. É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleia convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação.

16.5. A Securitizadora informará todos os fatos relevantes acerca da própria Securitizadora, mediante publicação na imprensa ou conforme autorizado pela Resolução CVM 80 ou legislação em vigor, assim como prontamente informará tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

16.6. As demais informações periódicas da Securitizadora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema da CVM de envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE, ou de outras formas exigidas pela legislação aplicável.

16.7. Com a exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, incluindo, mas não se limitando as demonstrações financeiras, o cumprimento das

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais documentos da Emissão referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário ocorrerá exclusivamente através da plataforma digital "VX Informa", disponibilizada pelo Agente Fiduciário em sua página na rede mundial de computadores (https://vortx.com.br). Para a realização do cadastro, é necessário acessar a página https://portal.vortx.com.br/register e solicitar o acesso ao sistema.

16.8. Excepcionalmente em casos de comprovada indisponibilidade sistêmica, que impossibilite o cumprimento das obrigações via plataforma VX Informa, a Emissora poderá realizar o envio das informações e documentos decorrentes das obrigações acima citadas ao e-mail: vxinforma@vortx.com.br, responsável pela análise e suporte na utilização da plataforma. Sendo certo que, após solucionada a indisponibilidade o cumprimento deverá ocorrer obrigatoriamente via VX Informa para fins de elaboração do Relatório Anual do Agente Fiduciário.

16.9. "VX Informa": Plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (https://vortx.com.br), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento referentes ao envio de documentos e informações periódicas.

CAPÍTULO XVII – DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL

17.1. Os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

17.2. Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, definidas pela Lei 11.033, aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e (iv) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado, para cada aquisição de CRI, e, quando aplicável, para cada Série, da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data de resgate (artigo 1º da Lei 11.033 e artigo 65 da Lei 8.981).

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

17.3. Não obstante, não há uniformidade de interpretação quanto à forma de incidência de IRRF sobre eventual ganho de capital auferido por pessoa jurídica não-financeira na alienação de CRI. Nesse contexto, recomenda-se aos Titulares do CRI que consultem seus assessores tributários em relação ao tema. Ademais, observamos que há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

17.4. Em regra, o IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei 8.981 e artigo 70, I da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil ("RFB") nº 1.585, de 31 de agosto de 2015).

17.5. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. Como regra geral, as alíquotas em vigor do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real, presumido ou arbitrado, que exceder o equivalente a R$ 20.000,00 (vinte mil reais), multiplicado pelo número de meses do respectivo período de apuração. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

17.6. Para os fatos geradores ocorridos a partir de 01 de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não-cumulativa do PIS e da COFINS, sujeitam-se à incidência dessas contribuições às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente (Decreto nº 8.426, de 01 de abril de 2015). Inobstante, ressalta-se a hipótese de alteração legislativa e/ou regulamentar no contexto da Reforma Tributária do Consumo, hipótese em que o tratamento aqui descrito poderá ser revisto, conforme melhor descrito no item 17.12 abaixo.

17.7. No que se refere às pessoas jurídicas não-financeiras sujeitas à sistemática cumulativa da COFINS e do PIS, a incidência das contribuições, às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 3% (três por cento), respectivamente, depende de uma análise caso a caso com base na atividade e objeto social da pessoa jurídica. Como regra geral, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos CRI constitui receita financeira não está sujeita à Contribuição ao PIS e à COFINS desde que os investimentos em CRI não

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

representem a atividade ou objeto principal da pessoa jurídica investidora, face a revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, pela Lei nº 11.941, de 27 de maio de 2009, revogado em decorrência da declaração de inconstitucionalidade de referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal ("STF"). Inobstante, ressalta-se a hipótese de alteração legislativa e/ou regulamentar no contexto da Reforma Tributária do Consumo, hipótese em que o tratamento aqui descrito poderá ser revisto, conforme descrito no item 17.12 abaixo.

17.8. Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF nos termos do artigo 71, inciso I, da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015.

17.9. Não obstante a isenção de retenção na fonte acima mencionada, a Medida Provisória nº 1.034, publicada em 01 de março de 2021 e, posteriormente, convertida na Lei nº 14.183, de 14 de julho de 2021, alterou as alíquotas de CSLL aplicáveis às entidades financeiras e assemelhadas nos seguintes termos: (a) 20% (vinte por cento) até 31 de dezembro de 2021 e 15% (quinze) por cento a partir de 01 de janeiro de 2022, no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das de capitalização, distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos, sociedades de crédito imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil, associações de poupança e empréstimo, e cooperativas de crédito; e (b) 25% (vinte e cinco por cento) até 31 de dezembro de 2021 e 20% (vinte por cento) a partir de 01 de janeiro de 2022, no caso dos bancos de qualquer espécie. Em regra, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 16, parágrafo único, da Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023, conforme alterada). Ademais, no caso das instituições financeiras, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente. Inobstante, ressalta-se a hipótese de alteração legislativa e/ou regulamentar no contexto da Reforma Tributária do Consumo, hipótese em que o tratamento aqui descrito poderá ser revisto, conforme melhor descrito no item 17.12 abaixo.

17.10. Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso IV, da Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004. De acordo

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

com a posição da Receita Federal do Brasil, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas não há qualquer incidência do PIS e da COFINS. Inobstante, ressalta-se a hipótese de alteração legislativa e/ou regulamentar no contexto da Reforma Tributária do Consumo, hipótese em que o tratamento aqui descrito poderá ser revisto, conforme descrito no item 17.12 abaixo.

17.11. Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71, da Lei 8.981, com redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995.

17.12. Reforma Tributária e Alterações Legislativas. A legislação tributária brasileira encontra-se em processo de alterações relevantes, incluindo a Reforma Tributária do Consumo (Emenda Constitucional nº 132/2023 e legislação complementar correlata, incluindo a Lei Complementar nº 214/2025), com cronograma de transição e implementação gradual da Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS) e do Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), bem como extinção/substituição progressiva de tributos atuais, como o PIS e a COFINS, conforme aplicável. Assim, as regras de tributação aqui descritas poderão ser alteradas ao longo da vigência dos CRI, recomendando-se aos investidores que consultem seus assessores tributários.

17.13. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior. Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução Conjunta nº 13/2024, os rendimentos auferidos estão, como regra geral, sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes ("JTF"). As jurisdições qualificadas como JTF foram listadas pelas autoridades fiscais no artigo 1º da Instrução Normativa da RFB nº 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme alterada. Vale notar que a Portaria nº 488, de 28 de novembro de 2014, reduziu de 20% (vinte por cento) para 17% (dezessete por cento) a alíquota máxima, para fins de classificação de uma JTF para determinados fins no caso de países, dependências e regimes que estejam alinhados com os

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

padrões internacionais de transparência fiscal, nos termos definidos pela RFB. Há certa controvérsia acerca da possibilidade de tal redução também ser observada para fins da definição do regime tributário aplicado a investimentos de investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior nos mercados financeiro e de capitais ou se esta deve ser observada exclusivamente para fins de aplicação das regras de preços de transferência e subcapitalização.

17.14. Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI são isentos de imposto de renda na fonte por força da posição da RFB, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados em JTF, conforme o artigo 85, §4º, da Instrução Normativa da RFB 1.585, de 31 de agosto de 2015.

17.15. Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários – IOF. Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução Conjunta nº 13/2024, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme o Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007 ("**Decreto 6.306**"). Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

17.16. Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários. As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme o Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

CAPÍTULO XVIII – DOS FATORES DE RISCO

18.1. O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Securitizadora, à Devedora, aos Avalistas, às SPEs Garantidoras, aos Imóveis e diversos riscos a que estão sujeitos, ao setor imobiliário, aos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, ao Aval e

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

Dívida Solidária, à Alienação Fiduciária de Imóveis e aos próprios CRI objeto da Emissão regulada por este Termo de Securitização.

18.2. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Abaixo são exemplificados, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI. Outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais também poderão ter um efeito adverso sobre a Securitizadora e sobre a Devedora. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para os Titulares de CRI.

18.3. Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como os fatores de risco disponíveis no formulário de referência da Securitizadora, e as demais informações contidas neste Termo de Securitização, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.

18.4. Para os efeitos deste Capítulo, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um "efeito adverso" sobre a Securitizadora e/ou sobre a Devedora e/ou sobre as SPEs Garantidoras e/ou sobre os Avalistas e/ou sobre o os empreendimentos imobiliários do Grupo BRIO, incluindo, sem limitação, o Empreendimento Lar Inglaterra, e/ou sobre os Imóveis quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá, poderia produzir ou produziria, se materializado, um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Securitizadora e/ou sobre a Devedora e/ou sobre as SPEs Garantidoras e/ou sobre os Avalistas e/ou sobre os empreendimentos imobiliários do Grupo BRIO e/ou sobre os Imóveis, conforme o caso, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares neste Capítulo XVI como possuindo também significados semelhantes.

18.5. Os fatores de risco relacionados à Securitizadora e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu formulário de referência nos itens "4.1 Descrição dos Fatores de Risco" e "4.2 Descrição dos principais riscos de mercado", incorporados por referência a este Termo de Securitização. Para tanto, favor acessar www.gov.br/cvm (neste website acessar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", clicar em "Companhias", posteriormente clicar em "Informações Periódicas e Eventuais de Enviadas à

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

CVM", buscar "LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA" no campo disponível. Em seguida acessar "LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA", e posteriormente no campo "categoria" selecionar "Formulário de Referência", e selecionar o Período de Entrega, e posteriormente fazer o download do Formulário de Referência com data mais recente).

Riscos da Securitizadora

Manutenção do Registro de Companhia Securitizadora

A sua atuação como Securitizadora de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora na CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Securitizadora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias securitizadoras, seu registro poderá ser suspenso ou mesmo cancelado, afetando, assim, as suas emissões de CRI e de outros títulos de securitização.

Crescimento da Securitizadora e de seu Capital

O capital atual da Securitizadora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Securitizadora pode vir a precisar de fonte de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Securitizadora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Securitizadora, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive a Emissão.

Risco relacionado à originação de novos negócios e redução na demanda por certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio

A Securitizadora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários e do Agronegócio de sua emissão. No que se refere à originação, a Securitizadora busca sempre identificar oportunidades de negócios que podem ser objeto de securitização, mas depende de condições específicas do mercado. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resultam na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Recebíveis do Agronegócio. Caso a Securitizadora não consiga identificar projetos de securitização atrativos

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Agronegócio venha a ser reduzida, a Securitizadora poderá ser afetada.

Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI

A operacionalização do pagamento dos Titulares de CRI exige a participação da Securitizadora e de terceiros, como o Escriturador, Agente de Liquidação e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, o pagamento correto e tempestivo dos Titulares de CRI depende do correto funcionamento da Securitizadora e dos demais prestadores de serviço envolvidos em tal pagamento. Caso a Securitizadora e/ou qualquer dos demais terceiros encontre dificuldades operacionais ou não seja capaz de efetivar o pagamento aos Titulares de CRI, estes poderão sofrer prejuízos. Não é possível garantir que não haverá falhas operacionais na Securitizadora ou em qualquer dos referidos prestadores de serviço durante a vigência dos CRI.

Riscos Relativos à Importância de Uma Equipe Qualificada

A perda de membros da equipe operacional da Securitizadora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado poderá ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Securitizadora. O ganho da Securitizadora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para prospecção, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos pode afetar a capacidade de geração de resultado da Securitizadora.

Risco da não realização da carteira de ativos:

A Securitizadora é uma companhia securitizadora, tendo como objeto social a aquisição e securitização de Créditos Imobiliários através da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente, de modo que, o patrimônio separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos certificados de recebíveis imobiliários. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente, o agente fiduciário dos certificados de recebíveis imobiliários deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, e dos demais direitos e acessórios que integram o patrimônio separado. Conforme disposto no Termo de Securitização, nesta hipótese, em Assembleia

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

Especial de Titulares dos CRI, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Securitizadora perante os Titulares.

Riscos Relacionados à Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Securitizadora

Ao longo do prazo de duração dos CRI e outros títulos de securitização Certificados de Recebíveis Imobiliários ou dos Certificados de Recebíveis do Agronegócio, a Securitizadora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre cada um dos créditos imobiliários ou do agronegócio, conforme o caso, eventuais contingências da Securitizadora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, nos termos da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

O objeto da companhia securitizadora e o patrimônio separado

A Securitizadora é uma companhia securitizadora, tendo como objeto social a aquisição e securitização de quaisquer Créditos Imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos das Leis 14.430 e da Resolução CVM 160, cujos patrimônios são administrados separadamente. O patrimônio separado de cada emissão tem como principal fonte de recursos os respectivos créditos imobiliários e suas garantias. Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento dos créditos imobiliários por parte dos devedores, a Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI.

Risco operacional e risco de fungibilidade

A Securitizadora também utiliza tecnologia da informação para processar as informações financeiras e resultados operacionais e monitoramento de suas emissões. Os sistemas de tecnologia da informação da Securitizadora podem ser vulneráveis a falhas e a interrupções. Alguns processos ainda dependem de *inputs* manuais. Portanto, não é possível garantir que, durante a vigência dos CRI, não haverá qualquer falha ou interrupção nos sistemas da Securitizadora, tampouco que, caso tais falhas se materializem, que não causarão prejuízo aos Titulares de CRI.

Riscos associados aos prestadores de serviço da Emissão

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

A Securitizadora contrata prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades, como auditores, agente fiduciário, agente de cobrança, dentre outros. Caso, conforme aplicável, alguns destes prestadores de serviços sofram processo de falência (ou similar), aumentem significantemente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Securitizadora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Esta substituição, no entanto, poderá não ser bem-sucedida e afetar adversamente a qualidade da gestão da Emissão, bem como criar ônus adicionais ao patrimônio separado o que poderá afetar negativamente o acesso dos Titulares de CRI à informação e/ou a rentabilidade dos CRI.

Risco de ausência de processo de diligência legal (due diligence) do formulário de referência da Securitizadora, bem como ausência de opinião legal sobre due diligence de seu formulário de referência

A Securitizadora e o formulário de referência da Securitizadora não foram objeto de auditoria legal completa para fins desta Oferta, de modo que não há qualquer opinião legal sobre *due diligence* com relação às obrigações e/ou contingências da Securitizadora. Caso o formulário de referência da Securitizadora tivesse sido objeto de auditoria legal, não é possível garantir que as conclusões exaradas em tal auditoria poderiam ser negativas e indicar a existência de contingências e/ou obrigações da Securitizadora as quais poderiam afetar sua capacidade de operacionalização e/ou pagamento dos CRI.

Riscos da operação de securitização e ao Regime Fiduciário

Recente desenvolvimento da securitização de Créditos Imobiliários

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no Brasil. A Lei 9.514, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas que objetivam a segregação dos riscos do emissor do valor mobiliário, de seu devedor (no caso, a Devedora) e créditos que lastreiam a emissão. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, o mesmo ainda não se encontra totalmente regulamentado e com jurisprudência pacífica, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcione, gerando assim uma insegurança jurídica e um risco aos investidores dos CRI, uma vez que os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar a Oferta e os CRI e/ou em um eventual cenário de discussão e/ou de identificação de lacuna na regulamentação existente, editar as normas que regem o

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

assunto e/ou interpretá-las de forma a provocar um efeito adverso sobre a Securitizadora, a Devedora, as SPEs Garantidoras, os Avalistas e, consequentemente, os Titulares de CRI, editando normas ou proferindo decisões que podem ser desfavoráveis aos interesses dos investidores dos CRI.

Inexistência de jurisprudência consolidada acerca da securitização

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos e títulos de crédito, tendo por diretrizes a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação, em situações de conflito, dúvida ou estresse poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, notadamente, na eventual necessidade de buscar o reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais e/ou extrajudiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos.

Decisões judiciais sobre a Medida Provisória n.º 2.158-35/01 podem comprometer o regime fiduciário sobre os créditos dos CRI

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, estabelece, em seu artigo 76, que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Adicionalmente, o parágrafo único deste mesmo artigo prevê que "desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação".

Nesse sentido, os recursos decorrentes das Notas Comerciais, inclusive em função da execução das Garantias poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Securitizadora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Securitizadora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os titulares destes créditos com os Titulares de CRI de forma privilegiada sobre o produto de realização dos Créditos do Patrimônio Separado. Nesse caso, os titulares desses créditos concorrerão com os Titulares de CRI pelos recursos do Patrimônio Separado

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

e este poderá não ser suficiente para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Securitizadora perante aqueles credores.

Risco de concentração de devedor e efeitos adversos na Remuneração e Amortização

Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, são devidos em sua totalidade pela Devedora, sendo representados pelas Notas Comerciais. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado em apenas 1 (uma) devedora, sendo que todos os fatores de risco de crédito a ela aplicáveis são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, a amortização e a Remuneração dos CRI. Uma vez que os pagamentos de Remuneração dos CRI e Amortização dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos valores devidos no âmbito das Notas Comerciais, os riscos a que a Devedora está sujeita podem afetar adversamente a capacidade de adimplemento da Devedora na medida em que afetem suas atividades, operações e respectivas situações econômico-financeiras, as quais, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderão afetar o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI. Adicionalmente, os recursos decorrentes da execução das Notas Comerciais e das Garantias podem não ser suficientes para satisfazer o pagamento integral da dívida decorrente das Notas Comerciais. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, e, consequentemente, dos CRI.

Riscos dos CRI e da Oferta

Riscos Gerais

Tendo em vista as obrigações previstas para a Devedora, as SPEs Garantidoras e os Avalistas, a deterioração da situação financeira e patrimonial da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou dos Avalistas e/ou de sociedades relevantes de seu grupo econômico, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderá afetar de forma negativa o fluxo de pagamentos dos CRI. Os riscos a que estão sujeitos os Titulares de CRI podem variar significativamente, e podem incluir, sem limitação, perdas em decorrência de condições climáticas desfavoráveis, fatores naturais que afetem negativamente o setor imobiliário em geral, como a quantidade de chuvas, alterações em políticas de concessão de crédito e outros eventos que possam afetar as atividades, o faturamento da Devedora, das SPEs Garantidoras, dos Avalistas e de suas controladas e, consequentemente, suas condições econômico-financeiras e capacidade de pagamento. Crises econômicas também podem afetar o setor imobiliário a que se destina o financiamento que lastreia os CRI, objeto da captação de recursos viabilizada pela Oferta.

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

Adicionalmente, falhas na constituição ou formalização do lastro e/ou das garantias da Emissão, inclusive, sem limitação, das Notas Comerciais e da Alienação Fiduciária de Imóveis podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Alterações na legislação tributária aplicável aos CRI

A remuneração gerada por aplicação em CRI por pessoas físicas está atualmente isenta de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares.

Inadimplemento ou Descaracterização das Notas Comerciais que lastreiam os CRI

Os CRI têm seu lastro nos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, os quais são oriundos das Notas Comerciais emitidas pela Devedora, cujo valor, por lei, deve ser suficiente para cobrir os montantes devidos aos Titulares de CRI durante todo o prazo da Emissão. Não existe garantia de que não ocorrerá futuro descasamento, interrupção ou inadimplemento de obrigações em seu fluxo de pagamento por parte da Devedora, caso em que os Titulares de CRI poderão ser negativamente afetados, por atrasos ou não recebimento de recursos devidos pela Securitizadora em decorrência da dificuldade ou impossibilidade de receber tais recursos em função de inadimplemento por parte da Devedora.

Falta de Liquidez dos CRI no mercado secundário

O mercado secundário de CRI não opera de forma ativa e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado forte para negociação dos CRI de alta liquidez, a permitir sua alienação pelos investidores, caso decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o investidor que subscrever ou adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário e deve estar ciente da eventual necessidade de manutenção do seu investimento nos CRI por todo prazo da Emissão. Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o titular dos CRI conseguirá liquidar suas posições ou

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.

Ausência de Classificação de Risco sobre os CRI

Os CRI, bem como a presente Oferta, não foram objeto de classificação de risco, de modo que os Investidores não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco (empresa de *rating*). Caberá aos potenciais Investidores, antes de subscrever e integralizar os CRI, analisar todos os riscos envolvidos na presente Oferta e na aquisição dos CRI, inclusive, mas não se limitando, àqueles riscos descritos neste Termo de Securitização.

Quórum de deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleia Especial de Titulares de CRI estarão sujeitas a quóruns qualificados, inclusive de 2/3 dos CRI em Circulação, conforme o caso, e a regras específicas de instalação e deliberação previstas neste Termo de Securitização e na regulamentação aplicável. Em razão disso, Titulares de CRI detentores de pequena quantidade de CRI, inclusive em determinada Série, poderão ser obrigados a acatar decisões aprovadas pela maioria, ainda que tenham votado de forma desfavorável ou se abstido, podendo tais deliberações impactar direitos econômicos e operacionais relacionados à Emissão, inclusive no que se refere a critérios de alocação de pagamentos e/ou rateios entre Séries, quando aplicável.

Não há, em regra, mecanismos automáticos de saída, tais como venda compulsória, direito de retirada ou liquidez assegurada, para Titulares de CRI dissidentes em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial. Ademais, a convocação, instalação e realização de Assembleias Especiais poderá ser prejudicada por fatores como pulverização dos CRI, dificuldades de obtenção de quórum e participação dos investidores, ou necessidade de realização de segunda convocação, o que pode resultar em atrasos na tomada de decisões relevantes e/ou na implementação de medidas no interesse da comunhão dos Titulares de CRI, com potencial impacto adverso para os Titulares de CRI.

Risco de Adoção da Taxa DI para cálculo da Remuneração dos CRI

A Súmula nº 176 editada pelo Superior Tribunal de Justiça enuncia que é nula a cláusula contratual que sujeita o devedor a taxa de juros divulgada pela Anbid/CETIP, tal como o é a Taxa DI divulgada pela B3. A referida súmula decorreu do julgamento de ações judiciais em que se discutia a validade da aplicação da Taxa DI divulgada pela B3 em contratos utilizados

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

em operações bancárias ativas. Há a possibilidade de, numa eventual disputa judicial, a Súmula nº 176 vir a ser aplicada pelo Poder Judiciário para considerar que a Taxa DI não é válida como fator de Remuneração dos CRI ou de seu lastro, ou ainda, que a remuneração das Notas Comerciais deve ser limitada à taxa de 1% ao mês. Em se concretizando referida hipótese, o índice que vier a ser indicado pelo Poder Judiciário para substituir a Taxa DI, poderá conceder aos Titulares de CRI juros remuneratórios inferiores à atual Remuneração dos CRI, bem como limitar a aplicação de fator de juros limitado a 1% (um por cento) ao mês, nos termos da legislação brasileira aplicável à fixação de juros remuneratórios.

Risco de indisponibilidade da Taxa DI

Nos termos deste Termo de Securitização, caso a Taxa DI torne-se indisponível por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou, ainda, no caso de extinção ou impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Notas Comerciais e, consequentemente, aos CRI por imposição legal, determinação judicial ou arbitral, deverá ser aplicada, em sua substituição: (i) a taxa que vier legalmente a substituí-la ou, (ii) exclusivamente na ausência da taxa mencionada no item (i) acima, o Agente Fiduciário e/ou a Securitizadora, conforme o caso, deverão convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI, em comum acordo com a Devedora e a Securitizadora, de novo parâmetro de Remuneração dos CRI. Muito embora este parâmetro deva preservar o valor real e os mesmos níveis da Remuneração dos CRI, não há garantias de que o parâmetro adotado será suficiente para preservar os níveis de Remuneração dos CRI em sua integralidade. Adicionalmente, há o risco de a Assembleia Especial ora referida não obter quórum suficiente de instalação ou de aprovação sobre a nova taxa, ocasiões as quais poderiam ocasionar perdas aos Titulares de CRI.

Amortização extraordinária ou resgate antecipado

A Devedora poderá manifestar à Securitizadora a sua intenção de amortizar extraordinariamente parte das Notas Comerciais, bem como o resgate antecipado da totalidade das Notas Comerciais, mediante notificação enviada à Securitizadora. Adicionalmente, os CRI vencerão antecipadamente na ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado. A ocorrência dos eventos mencionados neste item acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar perdas financeiras, tendo em vista a não obtenção do retorno integralmente esperado para o investimento realizado, bem como dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI, frustrando o retorno esperado pelos Investidores com a alocação de capital na Oferta.

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

Prestadores de serviços no âmbito da Emissão

A Securitizadora contratou diversos prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades no âmbito da Emissão. Caso qualquer desses prestadores de serviços aumente significantemente seus preços ou não preste serviços com a qualidade esperada pela Securitizadora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Nesse contexto, não é possível garantir que serão contratados prestadores de serviço com o mesmo nível de qualidade ou melhor ou com um preço menor, tampouco que a Securitizadora não encontrará dificuldade na contratação do substituto, o que pode afetar negativamente os CRI, a Securitizadora ou até mesmo criar eventuais ônus adicionais ao Patrimônio Separado.

Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários

A Securitizadora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, é responsável por realizar os procedimentos de cobrança e execução dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI. A não realização ou a realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Securitizadora em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial ou arbitral dos Créditos Imobiliários ou em caso de perda dos Documentos Comprobatórios dos Créditos Imobiliários, também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Os Créditos Imobiliários constituem o patrimônio separado dos CRI, de modo que o atraso ou a falta do recebimento destes pela Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI, no mesmo sentido, qualquer atraso ou falha pela Securitizadora ou, ainda, na hipótese de sua insolvência, a capacidade da Securitizadora em realizar os pagamentos devidos aos Titulares de CRI poderá ser adversamente afetada.

A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujo patrimônio é administrado separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte de recursos os Créditos Imobiliários representados pelas CCI. Com isso, o pagamento dos CRI depende do pagamento pela Devedora dos valores devidos no contexto das Notas Comerciais. Desta forma, qualquer

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

atraso, falha ou falta de recebimento destes valores e/ou pagamentos pela Devedora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Adicionalmente, mesmo que os pagamentos dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, oriundos da emissão de Notas Comerciais pela Devedora, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos e/ou transferências, sendo que uma falha ou situação de insolvência da Securitizadora poderá prejudicar a capacidade da Securitizadora de promover o respectivo pagamento aos Titulares de CRI. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado e os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Securitizadora perante os respectivos Titulares de CRI. As regras de convocação, instalação e realização de assembleias gerais, bem como a implantação das definições estabelecidas pelos Titulares de CRI em tal assembleia pode levar tempo e, assim, afetar, negativamente, a capacidade dos Titulares de CRI de receber os valores a eles devidos.

Patrimônio Líquido Insuficiente da Securitizadora

Conforme previsto no parágrafo único do artigo 28 da Lei 14.430, a totalidade do patrimônio da companhia securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. Em tais hipóteses, o patrimônio da Securitizadora poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Securitizadora perante os respectivos Titulares de CRI.

Inadimplência das Notas Comerciais e Risco de Crédito da Devedora

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da Emissão de CRI depende do adimplemento, pela Devedora dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, que por sua vez está atrelado, dentre outros fatores, a capacidade de pagamento da Devedora a qual pode ser afetada pela situação patrimonial e financeira da Devedora e/ou de algumas das sociedades que componham seu grupo econômico. O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares de CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento das Notas Comerciais pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial, arbitral ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários serão bem-sucedidos. Portanto, uma vez

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

que o pagamento da Remuneração dos CRI e Amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos Créditos Imobiliários a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e sua capacidade de pagamento poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização.

Liquidação do Patrimônio Separado e vencimento antecipado das Notas Comerciais e dos CRI podem gerar efeitos adversos sobre a Emissão e a rentabilidade dos CRI

Conforme previsto nas Notas Comerciais e neste Termo de Securitização, há possibilidade de resgate antecipado compulsório dos CRI em decorrência de vencimento antecipado das Notas Comerciais.

Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado ou dos Eventos de Vencimento Antecipado: (i) poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Securitizadora proceda ao pagamento antecipado dos CRI; e (ii) não é possível assegurar que a declaração do vencimento antecipado e/ou a deliberação acerca da eventual liquidação do Patrimônio Separado ocorrerão em tempo hábil para que o pagamento antecipado dos CRI se realize tempestivamente, sem prejuízos aos Titulares de CRI. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada inadimplente com relação à Emissão e/ou ser destituída da administração do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração do Patrimônio Separado, conforme previsto neste Termo de Securitização.

Em Assembleia Especial, os Titulares de CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber os Créditos Imobiliários ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI. Na hipótese de decisão da Assembleia Especial de promover a liquidação do Patrimônio Separado, tal decisão não acarreta, necessariamente, em um Evento de Vencimento Antecipado, e, por conseguinte, poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Securitizadora proceda ao pagamento antecipado dos CRI.

Consequentemente, os adquirentes dos CRI poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência de tais eventos, pois: (i) não há qualquer garantia de que existirão, no momento da ocorrência dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e/ou do Evento de Vencimento Antecipado, outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI;

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

e (ii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à alíquota que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas quando de seu vencimento programado.

Risco em Função do Registro Automático dos CRI na CVM e não análise prévia da ANBIMA

A Oferta, distribuída nos termos da Resolução CVM 160, seguirá o rito automático de registro automático perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Securitizadora não foram objeto de análise prévia pela referida autarquia federal. Não há garantias de que os documentos da Oferta seriam aprovados na mesma forma e conteúdo caso submetidos a análise prévia da CVM, de modo que a Oferta está sujeita a alterações e/ou questionamentos decorrentes de eventual futura ação fiscalizatória, o que poderia ocasionar perdas aos Titulares de CRI. Nesse sentido, os Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Securitizadora, a Devedora, as SPEs Garantidoras e os Avalistas, bem como suas atividades e situações financeiras, tendo em vista que (i) não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM, e (ii) as informações contidas nos Documentos da Operação não foram submetidas à apreciação e revisão pela CVM nem à análise prévia da ANBIMA.

Risco de Estrutura

A presente Emissão tem o caráter de "operação estruturada". Desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de *stress*, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Riscos relacionados ao escopo limitado da Due Diligence

No âmbito da Oferta foi realizada auditoria legal por um escritório especializado contratado, com escopo limitado a certos aspectos legais, não abrangendo todos os aspectos relacionados à Devedora, às SPEs Garantidoras e aos Avalistas. Caso o escopo da auditoria

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

legal fosse diferente, as conclusões constantes da referida auditoria poderiam ser diversas e identificar riscos adicionais que não foram identificados a partir do escopo limitado, o que poderia ocasionar perdas aos Titulares de CRI.

A Devedora está sujeita a normas ambientais

A Devedora está sujeita à regulamentação ambiental prevista na legislação e à fiscalização de diversas autoridades federais, estaduais e municipais no Brasil. A Devedora não pode garantir que a legislação e regulamentação aplicáveis às suas operações não se tornarão mais severas ou sujeitarão a Devedora a encargos mais onerosos no futuro, inclusive em decorrência de acordos internacionais. A Devedora também não pode garantir que as autoridades ou agências reguladoras competentes não adotarão interpretações mais restritivas ou mais rigorosas sobre essa legislação e regulamentação. Nessas circunstâncias, os investimentos e despesas necessárias para o cumprimento da legislação e regulamentação aplicáveis às operações da Devedora podem aumentar substancialmente, afetando negativamente as condições financeiras da Devedora. Caso a Devedora ou terceiros que venham a ser contratados pela Devedora não observem a legislação e regulamentação ambiental aplicáveis às suas operações, ou ainda, caso ocorram eventuais acidentes que decorram, direta ou indiretamente de suas operações, a Devedora estará sujeita à imposição de sanções administrativas e penais, incluindo penas de detenção ou reclusão de pessoas físicas responsáveis, à obrigação pecuniária de reparar os danos ambientais causados, à suspensão parcial ou total das atividades, à perda ou restrição de incentivos fiscais e programas de parcelamento e ao cancelamento, à suspensão de linhas de financiamento de estabelecimentos oficiais de crédito, à obrigação de realizar investimentos adicionais para a produção da Devedora ou destruição total ou parcial de determinado lote. Ainda, referidas penalidades são aplicadas independentemente da obrigação de reparar a degradação causada ao meio ambiente. Na esfera civil, por exemplo, os danos ambientais implicam responsabilidade solidária e objetiva, direta e indireta. Isto significa que a obrigação de reparar a degradação causada pode afetar a todos os envolvidos, direta ou indiretamente, independentemente da comprovação de culpa. Como consequência, quando a Devedora contrata terceiros para proceder qualquer intervenção nas suas operações, como a disposição final de resíduos, a Devedora não está isenta de responsabilidade por eventuais danos ambientais causados por estes terceiros contratados. A Devedora pode ser considerada responsável por todas e quaisquer consequências provenientes da exposição de pessoas a substâncias nocivas ou outros danos ambientais. Os custos para cumprir com a legislação atual e futura relacionada à proteção do meio ambiente, saúde e segurança, e as contingências provenientes de danos ambientais e terceiros afetados poderão ter um efeito

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

adverso sobre os negócios da Devedora, seus resultados operacionais e sua situação financeira, o que poderá afetar a sua capacidade de pagar os Créditos Imobiliários e, por consequência, os CRI.

Risco Relacionado à Inexistência de Informações Estatísticas sobre Inadimplementos, Perdas e Pré-Pagamento

Considerando que a Devedora emitiu as Notas Comerciais em favor da Securitizadora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da presente Oferta, não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado. Referida inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento impactam negativamente na análise criteriosa da qualidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, decorrentes da emissão das Notas Comerciais e poderão gerar um impacto negativo sobre a adimplência das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI.

Ausência de emissão de carta conforto ou manifestação escrita de auditores independentes sobre as informações financeiras da Securitizadora e da Devedora no âmbito da Oferta

As informações financeiras da Securitizadora e da Devedora são ordinariamente auditadas por auditores independentes em atendimento à legislação e regulamentação aplicáveis às companhias. Contudo, as informações financeiras da Securitizadora e da Devedora não foram objeto de auditoria contábil especificamente para os fins desta Oferta e, portanto, não foi emitida qualquer carta conforto ou manifestação escrita de auditores independentes neste sentido. Deste modo, as informações financeiras da Securitizadora e da Devedora divulgadas ao mercado poderão não refletir a posição econômico-financeira mais atualizada de tais companhias, o que poderá levar o investidor a basear sua decisão de investimento dos CRI desatualizadas, e, portanto, impactar sua decisão de investimento nos CRI.

Risco de concentração de devedores dos Créditos Imobiliários

Os CRI são concentrados em apenas 1 (um) devedor, qual seja, a Devedora, na qualidade de Securitizadora das Notas Comerciais, que deram origem aos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI. A ausência de diversificação de devedores dos Créditos Imobiliários representa risco adicional para os Investidores.

Partes relacionadas

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

A Devedora, as SPEs Garantidoras e os Avalistas integram o mesmo grupo econômico. Assim sendo, eventual impacto na condição econômico-financeira de alguma das partes envolvidas nesta Emissão pode ter impacto na condição econômico-financeira das demais. Ademais, existe o risco de determinados fatores que ocasionem uma alteração econômico-financeira negativa serem comuns às partes mencionadas, já que pertencem ao mesmo grupo econômico, de modo que as afetaria concomitantemente. Dessa forma, por serem partes relacionadas, eventual inadimplemento nas obrigações ora contraídas por uma das partes pode vir a prejudicar a capacidade de cumprimento dos das demais partes em suas obrigações, bem como prejudicar eventual excussão das Garantias, nos termos dos Documentos da Operação.

Risco Relacionado à Não Colocação do Montante Mínimo da Oferta

A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial, desde que haja a colocação do Montante Mínimo. Uma vez atingido o Montante Mínimo, a Securitizadora, de comum acordo com a Devedora, poderá decidir por reduzir o valor da Oferta até um montante equivalente entre o Montante Mínimo e o Valor Total da Oferta.

No entanto, caso o Montante Mínimo não seja atingido, a Oferta será cancelada, hipótese na qual os valores já integralizados serão devolvidos aos Investidores, observando-se, neste caso, o procedimento previsto no Contrato de Distribuição, caso em que os valores devolvidos poderão não apresentar a rentabilidade esperada pelo Investidor caso o seu investimento nos CRI se concretizasse.

Riscos Relacionados às Garantias

Os Créditos Imobiliários são garantidos pelas Garantias, que poderão ser insuficientes para pagamento integral dos CRI.

Caso ocorra o inadimplemento de qualquer obrigação garantida, a Securitizadora poderá executar as Garantias para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Adicionalmente, a Securitizadora poderá executar todas e quaisquer garantias outorgadas a ela em garantia das Obrigações Garantidas, simultaneamente ou em qualquer ordem, seguindo as deliberações dos Titulares de CRI, sem que com isso prejudique qualquer direito ou possibilidade de exercê-lo no futuro, até a quitação integral das Obrigações Garantidas, respeitados os limites estipulados nos Contratos de Garantia. Nessa hipótese, o valor obtido com a execução forçada das Garantias poderá não ser suficiente para o pagamento integral dos CRI, o que afetaria negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

suas obrigações estabelecidas no Termo de Securitização, e, consequentemente poderia afetar de forma adversa e negativa os Titulares de CRI.

Risco de não obtenção de registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis perante os Competentes Cartórios Registro de Imóveis

A Alienação Fiduciária de Bens Imóveis ainda não foi constituída, devido à necessidade de registro perante os respectivos e competentes Cartórios de Registro de Imóveis, razão pela qual existe o risco de atrasos. Caso os referidos registros não sejam realizados, a Securitizadora ficará impossibilitada de exercer plenamente os direitos inerentes à condição de proprietária fiduciária dos Imóveis, o que, consequentemente, acarretará na redução da capacidade do Patrimônio Separado de cumprir com as obrigações perante os Titulares de CRI.

Risco decorrente da sub-rogação dos Avalistas nos direitos de crédito da Securitizadora por conta da excussão das Garantias

Caso os Avalistas venham a se sub-rogar em qualquer direito de crédito da Securitizadora contra a Devedora em razão da excussão de qualquer Garantia, a satisfação do direito destes garantidores poderá concorrer com a satisfação do direito da Securitizadora, o que pode prejudicar o direito da Securitizadora e afetar negativamente a capacidade de pagamento dos CRI.

Riscos decorrentes dos documentos não analisados ou apresentados na Due Diligence

Para fins dessa Oferta, foi contratado um escritório especializado para análise jurídica dos principais aspectos relacionados à Devedora, às SPEs Garantidoras e aos Avalistas ("Relatório de Auditoria"). Entretanto, nem todos os documentos necessários para a completa análise da Devedora, das SPEs Garantidoras e dos Avalistas, foram apresentados e, consequentemente, analisados. Dessa forma, a auditoria realizada não pode ser entendida como exaustiva ou plenamente satisfatória, uma vez que existem pontos não apresentados ou analisados, conforme indicados no Relatório de Auditoria, os quais podem impactar negativamente a Oferta ou a estrutura dos CRI, devendo os potenciais Titulares dos CRI realizar a sua própria investigação quanto aos pontos não apresentados ou analisados na referida auditoria antes de tomar uma decisão de investimento.

Risco relacionado à FVB Empreendimentos na qualidade de avalista e garantidora real da Operação de Securitização

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

A FVB Empreendimentos figura na Operação de Securitização como avalista das Notas Comerciais, sem limitação de valor, e como proprietária de parte dos Imóveis, os quais integram as Garantias que suportam as Obrigações Garantidas e, consequentemente, os CRI. A acumulação dessas funções pela FVB Empreendimentos implica que eventual deterioração de sua situação patrimonial poderá afetar simultaneamente a suficiência do Aval e a integridade das garantias reais constituídas, reduzindo de forma concomitante 2 (duas) das principais camadas de proteção da Operação de Securitização. Nesse contexto, eventual deterioração de sua situação patrimonial e financeira, vencimento antecipado de obrigações financeiras por ela assumidas, constituição de ônus sobre ativos relevantes, insuficiência, depreciação ou perda de eficácia das garantias prestadas, bem como o descumprimento de obrigações previstas nos Documentos da Operação, poderão afetar negativamente a suficiência, validade, exequibilidade e capacidade de realização das Garantias. Caso qualquer desses eventos ocorra, poderá haver impacto adverso sobre a estrutura dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, inclusive com potencial configuração de Evento de Vencimento Antecipado, execução de garantias e reflexos sobre o fluxo esperado da operação e da Remuneração dos CRI.

Contingências judiciais

Critério de Corte e Escopo da Análise

As certidões obtidas em nome de todas as partes da operação (Devedora, Avalistas, Garantidoras e seus respectivos sócios) apontaram a existência de 104 (cento e quatro) processos judiciais em seu desfavor, nas esferas cível, trabalhista e federal. Para fins de análise qualitativa do risco jurídico da operação, adotou-se como valor de corte o montante atribuído à causa de R$ 200.000,00 (duzentos mil reais) na distribuição. Registre-se, desde logo, que o valor da causa, nos termos dos arts. 291 a 293 do CPC, constitui mera estimativa para fins processuais e fiscais, não refletindo, necessariamente, o valor efetivamente envolvido no litígio ou da condenação, seja porque (i) em ações condenatórias, o valor definitivo somente será apurado em sede de liquidação; (ii) em ações trabalhistas, a condenação costuma ser inferior ao valor pleiteado; e (iii) em ações de rescisão contratual, o quantum reparatório depende da devolução de parcelas efetivamente pagas e de eventual abatimento de taxas de fruição.

A adoção do referido patamar visa isolar os litígios com potencial de materialidade econômica relevante para o fluxo de caixa da Devedora, sem prejuízo de que os demais processos abaixo do valor de corte, embora individualmente não representativos, possam, em conjunto, compor contingência agregada a ser monitorada.

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

Síntese Consolidada dos Processos Acima do Valor de Corte

Foram identificados 09 (nove) processos com valor da causa superior a R$ 200.000,00, totalizando R$ 3.108.910,55 em valores de causa. Todos estes processos são movidos em face da Devedora BRIO (e coligadas do grupo econômico — BRIO INCORPORADORA, BRIO VENDAS SOROCABA, BRIO VENDAS RIBEIRÃO PRETO e BRIO SÃO PAULO INCORPORADORA), distribuídos da seguinte forma:

Contingências Trabalhistas (4 processos — R$ 1.476.047,13)

Todos distribuídos perante as Varas do Trabalho de Ribeirão Preto, tendo por objeto, em essência, o reconhecimento de vínculo empregatício em contratos formalizados como prestação de serviços. Destacam-se: (i) Proc. 0012479-72.2024.5.15.0153 (Marília Paula Barbosa — R$ 604.490,89), sem sentença, suspenso em 06/03/2026 por força do reconhecimento de Repercussão Geral no Tema 1389 do STF (ARE 1532603), risco possível; (ii) Proc. 0012107-60.2023.5.15.0153 (Isabella Cristina Lopes Pinheiro — R$ 395.142,21), com sentença de parcial procedência (16/10/2024) declarando nulidade do contrato de prestação de serviços e reconhecendo vínculo empregatício, igualmente suspenso pelo Tema 1389, risco provável; (iii) Proc. 0010134-59.2024.5.15.0113 (Fernando Galvão Menezes — R$ 265.916,37), com sentença condenatória provisória de R$ 90.000,00 (20/10/2024) e Recurso Ordinário pendente, risco provável; e (iv) Proc. 0010444-65.2024.5.15.0113 (Auro Carlos Quaglio da Mota — R$ 210.497,66), com sentença condenatória de R$ 70.000,00 (16/12/2024) e Recurso Ordinário pendente, risco provável. Nota-se relevante concentração de risco atrelada ao julgamento do Tema 1389 pelo STF, cujo desfecho poderá impactar, de forma sistêmica, a totalidade das demandas em que se discute o reconhecimento de vínculo empregatício em contratos de corretagem imobiliária.

Contingências Cíveis — Consumidor/Incorporação (3 processos — R$ 1.218.500,00)

Tratam, majoritariamente, de demandas consumeristas relativas à rescisão contratual, devolução de valores e vícios construtivos: (i) Proc. 1021456-89.2024.8.26.0602 (Adriana Vaz de Almeida — R$ 209.300,00), sentença de procedência com condenação aproximada de R$ 50.000,00, pendente prazo recursal, risco provável; (ii) Proc. 1037094-65.2024.8.26.0602 (Lilian Cristina Vieira — R$ 209.200,00), em fase de execução, cujo quantum liquidado apresenta-se irrisório (R$ 2.915,22), demonstrando o descolamento entre valor da causa e valor efetivamente devido; e (iii) Proc. 1008473-55.2024.8.26.0506 (Condomínio Lar França — R$ 800.000,00 – em segredo de justiça), ação de obrigação de fazer cumulada com reparação de vícios construtivos, sem sentença, porém com laudo pericial favorável à parte autora,

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

ainda que pendente de homologação e sentença (no momento da análise das cópias enviadas), risco possível.

Contingências Federais (2 processos — R$ 414.363,42)

Em trâmite perante a 4ª Vara Federal de Ribeirão Preto: (i) Proc. 5016259-16.2025.4.03.6102 (Gustavo Santos Inocencio — R$ 212.863,42), distribuído em 21/10/2025, sem sentença, risco possível; e (ii) Proc. 5010740-60.2025.4.03.6102 (Caixa Econômica Federal c/c Daniela Aparecida Mota dos Santos e BRIO — R$ 201.500,00), relativo ao programa Minha Casa, Minha Vida, em fase de instrução, sem citação da BRIO até o momento, risco provável.

Apuração da Materialidade Efetiva

Embora o somatório dos valores da causa atinja R$ 3.108.910,55, as condenações efetivamente impostas em primeira instância (ainda sujeitas a recurso e reforma) totalizam, até a presente data, aproximadamente R$ 212.915,22, assim distribuídos: R$ 90.000,00 (Proc. 0010134-59), R$ 70.000,00 (Proc. 0010444-65), R$ 50.000,00 (Proc. 1021456-89) e R$ 2.915,22 (liquidação do Proc. 1037094-65). Tal discrepância corrobora a advertência constante no item acima quanto à natureza meramente estimativa do valor da causa.

Riscos relacionados à Devedora

Efeitos Adversos no Funcionamento da Devedora

Uma vez que o pagamento das remunerações dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, a capacidade de adimplemento da Devedora poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o que poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Capacidade Creditícia e Operacional da Devedora

O pagamento dos CRI está sujeito ao desempenho da capacidade creditícia e operacional da Devedora, aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos e ao aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pela Devedora e que possam afetar o seu fluxo de caixa. Adicionalmente, os recursos decorrentes da excussão dos Créditos Imobiliários podem não ser suficientes para satisfazer a integralidade das dívidas constantes dos instrumentos que lastreiam os CRI. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

Risco de inadimplemento financeiro da Devedora em contratos financeiros

Os CRI têm como lastro Créditos Imobiliários representados pelas CCI, oriundos da emissão das Notas Comerciais pela Devedora, de modo que a capacidade de pagamento dos CRI depende, em larga medida, da capacidade da Devedora de adimplir tempestivamente e integralmente as obrigações assumidas no âmbito das Notas Comerciais. Este Termo de Securitização prevê, entre os Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automáticos, o vencimento antecipado de dívidas e/ou obrigações financeiras da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou dos Avalistas, em valor igual ou superior ao Valor de Corte, bem como o inadimplemento de obrigações pecuniárias da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou do(s) Avalista(s) perante instituições financeiras ou que tenham sido originadas no mercado financeiro ou de capitais, não sanadas no prazo de cura aplicável, em valor igual ou superior, individualmente ou em conjunto, ao Valor de Corte. Adicionalmente, na hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais, a Securitizadora deverá promover o Resgate Antecipado Compulsório da integralidade dos CRI. Nesse contexto, eventual mora ou inadimplemento da Devedora em outros contratos financeiros, inclusive contratos bancários, de crédito ou do mercado de capitais, poderá resultar em aceleração de endividamento, aumento de exigibilidades de curto prazo, deterioração de liquidez e restrição de acesso a novas fontes de financiamento, afetando adversamente sua capacidade de honrar com as Obrigações Garantidas e, consequentemente, os pagamentos de remuneração, amortização e demais valores devidos aos Titulares dos CRI. Em tais hipóteses, os Titulares de CRI poderão estar sujeitos a atraso, redução ou ausência de recebimento dos valores esperados no âmbito da presente Operação de Securitização. Adicionalmente, destaca-se que a Devedora é parte em contratos financeiros que contêm cláusulas de vencimento antecipado com escopo mais amplo do que os gatilhos previstos neste Termo de Securitização, podendo ser acionadas por mora ou inadimplemento em valor inferior ao Valor de Corte estabelecido nos Documentos da Operação. Nessa hipótese, o vencimento antecipado de tais contratos poderia resultar em elevação do passivo exigível de curto prazo da Devedora em montante suficiente para configurar os Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático previstos no Termo de Securitização, mesmo que a mora original não alcançasse individualmente o Valor de Corte.

Risco relacionado a terceiros avalistas em contratos financeiros da Devedora e/ou da FVB Empreendimentos

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

A Devedora e/ou a FVB Empreendimentos figuram como devedoras solidárias em contratos financeiros nos quais terceiros não integrantes da presente Operação de Securitização também prestam aval, incluindo pessoas físicas e jurídicas cujas situações patrimonial e financeira não são objeto de monitoramento no âmbito dos Documentos da Operação. As cláusulas de vencimento antecipado de tais contratos podem ser acionadas por mora ou inadimplemento de qualquer devedor solidário perante qualquer instituição financeira, independentemente de valor mínimo ou relação com as obrigações objeto da presente Operação de Securitização. Nessa hipótese, o inadimplemento de terceiros alheios à Operação de Securitização poderia acionar o vencimento antecipado de contratos nos quais a Devedora e/ou a FVB Empreendimentos também figuram como obrigadas, resultando em elevação do passivo exigível de curto prazo e potencial configuração dos Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático previstos neste Termo de Securitização, sem que os Titulares de CRI tenham tido qualquer participação ou controle sobre o evento desencadeador.

A Devedora está sujeita à falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou insolvência civil

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Devedora está sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial, conforme o caso, ou à insolvência civil. Eventuais contingências da Devedora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar sua capacidade financeira e operacional, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Devedora de honrar as obrigações assumidas no âmbito do Termo de Emissão de Notas Comerciais, o que, por sua vez, poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de pagar os CRI.

Contingências Trabalhistas e Previdenciárias

Além das contingências trabalhistas e previdenciárias oriundas de disputas com os empregados contratados diretamente pela Devedora, esta pode contratar prestadores de serviços que tenham trabalhadores a ela vinculados. Embora esses trabalhadores não possuam vínculo empregatício com a Devedora, esta poderá ser responsabilizada por eventuais contingências de caráter trabalhista e previdenciário dos empregados das empresas prestadoras de serviços, quando estas deixarem de cumprir com seus encargos sociais. Essa responsabilização poderá afetar adversamente o resultado da Devedora e, portanto, sua capacidade de pagamento e, consequentemente, o pagamento dos CRI pela Securitizadora.

Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

O surto de doenças transmissíveis em todo o mundo pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira, e qualquer surto de tais doenças no Brasil pode afetar diretamente as operações da Securitizadora, seus negócios e o resultado de suas operações, podendo dar ensejo a resilição antecipada de contratos essenciais às atividades da Securitizadora, em razão de força maior, por exemplo. Ademais, em virtude das condições incertas de mercado, a Securitizadora pode ser incapaz de firmar novos contratos, ter seus contratos vigentes alterados ou mesmo ter que firmar novos contratos em condições menos vantajosas, o que pode afetar seus negócios, material e negativamente.

Surtos de doenças, como a COVID-19, o Zika, o ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, podem ter um impacto adverso nas operações da Securitizadora. Qualquer surto de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e nos resultados da Securitizadora. Surtos de doenças também podem resultar em quarentena do pessoal da Securitizadora ou na incapacidade de acessar suas instalações, o que prejudicaria as suas respectivas atividades e resultados operacionais, podendo dar ensejo a resilição antecipada de contratos essenciais às atividades da Securitizadora, em razão de força maior, por exemplo. Ademais, em virtude das condições incertas de mercado, a Securitizadora pode ser incapaz de firmar novos contratos, ter seus contratos vigentes alterados ou mesmo ter que firmar novos contratos em condições menos vantajosas, o que pode afetar seus negócios, material e negativamente e, consequentemente, a capacidade de operacionalização e/ou pagamento dos CRI, o que poderia ocasionar perdas aos Titulares de CRI.

Intervenção do Governo Brasileiro na Economia

O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outras medidas que podem ter um efeito adverso relevante nas atividades da Securitizadora, da Devedora e das demais participantes da Oferta. A inflação e algumas medidas governamentais destinadas ao combate ou ao controle do processo inflacionário geraram, no passado, significativos efeitos sobre a economia brasileira, inclusive o aumento das taxas de juros, a mudança das políticas fiscais, o controle de preços e salários, a desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações. As atividades, a situação financeira e os resultados operacionais da Securitizadora, da Devedora e dos demais participantes da Oferta poderão ser prejudicados

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

de maneira relevante devido a modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem: (i) taxas de juros; (ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; (iii) flutuações cambiais; (iv) inflação; (v) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vi) política fiscal; (vii) política de abastecimento, inclusive criação de estoques reguladores de commodities; e (viii) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. A incerteza quanto à implementação de mudanças nas políticas ou normas que venham a afetar os fatores acima mencionados ou outros fatores no futuro poderá contribuir para um aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Tal incerteza e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e resultados operacionais da Securitizadora, da Devedora e dos demais participantes da Oferta, o que poderão afetar a capacidade de adimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora.

Política Monetária Brasileira

O Governo Brasileiro estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira, com objetivo de controlar a oferta de moeda no País e as taxas de juros de curto prazo, levando em consideração os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos outros países. A eventual instabilidade da política monetária brasileira e a grande variação nas taxas de juros podem ter efeitos adversos sobre a economia brasileira e seu crescimento, com elevação do custo do capital e retração dos investimentos se retraem. Adicionalmente, pode provocar efeitos adversos sobre a produção de bens, o consumo, os empregos e a renda dos trabalhadores e causar um impacto no setor imobiliário e nos negócios da Devedora, da Securitizadora e dos demais participantes da Oferta, o que pode afetar a capacidade de pagamento dos CRI.

Instabilidade Cambial

Em decorrência de diversas pressões, a moeda brasileira tem sofrido desvalorizações recorrentes com relação ao Dólar e outras moedas fortes ao longo das últimas quatro décadas. Durante todo esse período, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de mercado de câmbio flutuante, controles cambiais e mercado de câmbio duplo. De tempos em tempos, houve flutuações significativas da taxa de câmbio entre o Real e o Dólar e outras moedas. As desvalorizações do Real podem afetar de modo negativo a economia brasileira como um todo, bem como os resultados da Securitizadora e da Devedora, podendo impactar o desempenho financeiro, o preço de mercado dos CRI de

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

forma negativa, além de restringir o acesso aos mercados financeiros internacionais e determinar intervenções governamentais, inclusive por meio de políticas recessivas.

Efeitos dos mercados internacionais

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive economias desenvolvidas e emergentes. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras. Crises em outros países de economia emergente ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os CRI, o que poderia prejudicar seu preço de mercado. Ademais, acontecimentos negativos no mercado financeiro e de capitais brasileiro, eventuais notícias ou indícios de corrupção em companhias abertas e em outros emissores de títulos e valores mobiliários e a não aplicação rigorosa das normas de proteção dos investidores ou a falta de transparência das informações ou, ainda, eventuais situações de crise na economia brasileira e em outras economias poderão influenciar o mercado de capitais brasileiro e impactar negativamente os títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil, incluindo os CRI.

A inflação e as medidas do Governo Federal de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil

Historicamente, o Brasil vem experimentando altos índices de inflação. A inflação, juntamente com medidas governamentais recentes destinadas a combatê-la, combinada com a especulação pública sobre possíveis medidas futuras, tiveram efeitos negativos significativos sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Como consequência, as taxas de juros têm flutuado de maneira significativa. Futuras medidas do Governo Federal, inclusive redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Devedora, a Securitizadora e, sobre os devedores dos financiamentos imobiliários ou de agronegócios, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

podem ter um efeito adverso nos negócios, condição financeira e resultados da Securitizadora e dos devedores dos financiamentos de agronegócios. Essas medidas também poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a Devedora e a Securitizadora, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, condição financeira e resultados da Devedora e da Securitizadora, o que poderia afetar a capacidade de pagamento das Notas Comerciais e/ou dos CRI, conforme o caso, ocasionando perdas aos Titulares de CRI.

Redução de Investimentos Estrangeiros no Brasil.

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no Brasil pode ter impacto no balanço de pagamentos, o que pode forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e a atual desaceleração da economia americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras. Tais fatores poderiam levar à: (i) diminuição da atividade econômica do país, podendo ocasionar perdas à Devedora e, portanto, afetar sua capacidade de pagamento das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI; e (ii) diminuição do apetite por ativos de maior nível de risco, como os CRI, acarretando uma diminuição de liquidez no mercado secundário, o que poderia ser prejudicial aos Titulares de CRI.

A Securitizadora e a Devedora estão sujeitas à instabilidade econômica e política e a outros riscos relacionados a operações globais e em mercados emergentes pode afetar adversamente a economia brasileira e os negócios da Securitizadora e da Devedora

A Securitizadora e a Devedora estão vulneráveis a certas condições econômicas, políticas e de mercado voláteis no Brasil e em outros mercados emergentes, que poderão ter impacto negativo sobre os resultados operacionais e sobre a capacidade da Securitizadora e da Devedora de prosseguirem com suas estratégias de negócios. Assim, a Securitizadora e a Devedora estão expostas também a outros riscos, entre os quais:

(i) políticas e regulamentações governamentais com efeitos sobre o setor imobiliário e setores relacionados;

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

(ii) aumento das propriedades governamentais, inclusive por meio de expropriação, e do aumento da regulamentação econômica nos mercados em que operamos;

(iii) inflação e condições econômicas adversas decorrentes de tentativas governamentais de controlar a inflação, como a elevação das taxas de juros e controles de salários e preços;

(iv) alterações da legislação tributária ou regulamentações fiscais potencialmente adversas nos países em que atuam;

(v) controle de câmbio, flutuações cambiais e outras incertezas decorrentes de políticas governamentais sobre operações internacionais; e

(vi) instabilidade política significativa.

A ocorrência de qualquer um desses eventos nos mercados em que a Securitizadora e a Devedora atuam ou em outros mercados para os quais a Securitizadora e a Devedora pretendem expandir-se poderá afetar negativamente suas receitas e resultados operacionais e, consequentemente, a capacidade da Devedora de realizar os pagamentos decorrentes das Notas Comerciais, afetando de forma negativa o fluxo de pagamento dos CRI.

CAPÍTULO XIX – DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1. Os direitos de cada Parte previstos neste Termo de Securitização e seus anexos: (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente os excluam; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. O não exercício, total ou parcial, de qualquer direito decorrente deste Termo de Securitização não implicará novação da obrigação ou renúncia ao respectivo direito por seu titular nem qualquer alteração aos termos deste Termo de Securitização.

19.2. A tolerância e as concessões recíprocas: (i) terão caráter eventual e transitório; e (ii) não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remição, perda, modificação, redução, novação ou ampliação de qualquer poder, faculdade, pretensão ou imunidade de qualquer das Partes.

19.3. Este Termo de Securitização é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores ou cessionários.

19.4. Todas as alterações deste Termo de Securitização somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente por Assembleia Especial, observados os quóruns

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

previstos neste Termo de Securitização e pela Securitizadora, exceto pelo disposto no Capítulo XII acima. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Especial para deliberar sobre: (i) a correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (ii) alterações a quaisquer documentos dos Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) documento(s) dos Documentos da Operação; (iii) alterações a quaisquer documentos dos Documentos da Operação em razão de exigências formuladas pela CVM e/ou pela B3; ou (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii) e (iv) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares do CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares do CRI.

19.5. É vedada a promessa ou cessão, por qualquer das Partes, dos direitos e obrigações aqui previstos, sem expressa e prévia concordância da outra Parte.

19.6. Caso qualquer das disposições venha a ser julgada inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

19.7. Este Termo de Securitização e os Documentos da Operação constituem o integral entendimento entre as Partes.

19.8. Para os CRI que estejam custodiados eletronicamente, os pagamentos referentes a quaisquer valores a que fazem jus os Titulares de CRI serão efetuados pela Securitizadora, em moeda corrente nacional, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3.

19.9. O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Securitizadora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Securitizadora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

19.10. As palavras e as expressões sem definição neste instrumento deverão ser compreendidas e interpretadas em consonância com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

19.11. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

19.11.1. Este Termo de Securitização produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme indicado abaixo.

CAPÍTULO XX – LEI E FORO

20.1. As Partes se comprometem a empregar seus melhores esforços para resolver por meio de negociação amigável qualquer controvérsia relacionada a este Termo de Securitização, bem como aos demais Documentos da Operação.

20.2. A constituição, a validade e interpretação deste Termo de Securitização serão regidas de acordo com as leis substantivas da República Federativa do Brasil vigentes na data de assinatura deste instrumento. Fica expressamente proibida e renunciada pelas Partes a aplicação de equidade e/ou de quaisquer princípios e regras não previstas pelas leis substantivas acima mencionadas.

20.3. As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir as disputas decorrentes ou relacionadas com este Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

20.4. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

E, por estarem assim justas e contratadas, assinam o presente Termo de Securitização por meio eletrônico, nos termos dispostos nos artigos 219 e 225 do Código Civil, bem como ao expresso na Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, no que for aplicável, que ficará disponível na plataforma digital, ficando cada Parte responsável por obter uma ou mais vias e mantê-la(s) em seus arquivos e registro. As Partes signatárias reconhecem a forma de contratação por meios eletrônicos, digitais e informáticos como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, §4º Código de Processo Civil.

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

ANEXO I

CRONOGRAMA DE PAGAMENTO DOS CRI

CRI - 1° série					
#	Datas de Pagamento	Juros	Incorpora	Amortização	Tai
1	22/05/2026	Não	Sim	Não	0,0000%
2	24/06/2026	Não	Sim	Não	0,0000%
3	22/07/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
4	24/08/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
5	23/09/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
6	22/10/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
7	25/11/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
8	23/12/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
9	22/01/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
10	24/02/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
11	24/03/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
12	23/04/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
13	24/05/2027	Sim	Não	Sim	2,7778%
14	23/06/2027	Sim	Não	Sim	2,8571%
15	22/07/2027	Sim	Não	Sim	2,9412%
16	24/08/2027	Sim	Não	Sim	3,0303%
17	22/09/2027	Sim	Não	Sim	3,1250%
18	22/10/2027	Sim	Não	Sim	3,2258%
19	24/11/2027	Sim	Não	Sim	3,3333%
20	22/12/2027	Sim	Não	Sim	3,4483%
21	24/01/2028	Sim	Não	Sim	3,5714%
22	23/02/2028	Sim	Não	Sim	3,7037%
23	22/03/2028	Sim	Não	Sim	3,8462%
24	25/04/2028	Sim	Não	Sim	4,0000%
25	24/05/2028	Sim	Não	Sim	4,1667%
26	22/06/2028	Sim	Não	Sim	4,3478%
27	24/07/2028	Sim	Não	Sim	4,5455%
28	23/08/2028	Sim	Não	Sim	4,7619%
29	22/09/2028	Sim	Não	Sim	5,0000%
30	24/10/2028	Sim	Não	Sim	5,2632%
31	23/11/2028	Sim	Não	Sim	5,5556%
32	22/12/2028	Sim	Não	Sim	5,8824%
33	24/01/2029	Sim	Não	Sim	6,2500%
34	22/02/2029	Sim	Não	Sim	6,6667%
35	22/03/2029	Sim	Não	Sim	7,1429%
36	24/04/2029	Sim	Não	Sim	7,6923%
37	23/05/2029	Sim	Não	Sim	8,3333%

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

38	22/06/2029	Sim	Não	Sim	9,0909%
39	24/07/2029	Sim	Não	Sim	10,0000%
40	22/08/2029	Sim	Não	Sim	11,1111%
41	24/09/2029	Sim	Não	Sim	12,5000%
42	24/10/2029	Sim	Não	Sim	14,2857%
43	23/11/2029	Sim	Não	Sim	16,6667%
44	24/12/2029	Sim	Não	Sim	20,0000%
45	23/01/2030	Sim	Não	Sim	25,0000%
46	22/02/2030	Sim	Não	Sim	33,3333%
47	22/03/2030	Sim	Não	Sim	50,0000%
48	24/04/2030	Sim	Não	Sim	100,0000%

CRI - 2° série					
#	Datas de Pagamento	Juros	Incorpora	Amortização	Tai
1	22/05/2026	Não	Sim	Não	0,0000%
2	24/06/2026	Não	Sim	Não	0,0000%
3	22/07/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
4	24/08/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
5	23/09/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
6	22/10/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
7	25/11/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
8	23/12/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
9	22/01/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
10	24/02/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
11	24/03/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
12	23/04/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
13	24/05/2027	Sim	Não	Sim	2,7778%
14	23/06/2027	Sim	Não	Sim	2,8571%
15	22/07/2027	Sim	Não	Sim	2,9412%
16	24/08/2027	Sim	Não	Sim	3,0303%
17	22/09/2027	Sim	Não	Sim	3,1250%
18	22/10/2027	Sim	Não	Sim	3,2258%
19	24/11/2027	Sim	Não	Sim	3,3333%
20	22/12/2027	Sim	Não	Sim	3,4483%
21	24/01/2028	Sim	Não	Sim	3,5714%
22	23/02/2028	Sim	Não	Sim	3,7037%
23	22/03/2028	Sim	Não	Sim	3,8462%
24	25/04/2028	Sim	Não	Sim	4,0000%
25	24/05/2028	Sim	Não	Sim	4,1667%
26	22/06/2028	Sim	Não	Sim	4,3478%
27	24/07/2028	Sim	Não	Sim	4,5455%

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

28	23/08/2028	Sim	Não	Sim	4,7619%
29	22/09/2028	Sim	Não	Sim	5,0000%
30	24/10/2028	Sim	Não	Sim	5,2632%
31	23/11/2028	Sim	Não	Sim	5,5556%
32	22/12/2028	Sim	Não	Sim	5,8824%
33	24/01/2029	Sim	Não	Sim	6,2500%
34	22/02/2029	Sim	Não	Sim	6,6667%
35	22/03/2029	Sim	Não	Sim	7,1429%
36	24/04/2029	Sim	Não	Sim	7,6923%
37	23/05/2029	Sim	Não	Sim	8,3333%
38	22/06/2029	Sim	Não	Sim	9,0909%
39	24/07/2029	Sim	Não	Sim	10,0000%
40	22/08/2029	Sim	Não	Sim	11,1111%
41	24/09/2029	Sim	Não	Sim	12,5000%
42	24/10/2029	Sim	Não	Sim	14,2857%
43	23/11/2029	Sim	Não	Sim	16,6667%
44	24/12/2029	Sim	Não	Sim	20,0000%
45	23/01/2030	Sim	Não	Sim	25,0000%
46	22/02/2030	Sim	Não	Sim	33,3333%
47	22/03/2030	Sim	Não	Sim	50,0000%
48	24/04/2030	Sim	Não	Sim	100,0000%

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

ANEXO II

CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Características das CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO							
SÉRIE	Única	**NÚMERO**	001	**TIPO DE CCI**	Integral	**DATA DE EMISSÃO**	30 de abril de 2026

1. EMISSORA:

Leverage Companhia Securitizadora, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o n.º 949, na categoria "S1", com sede na Avenida Paulista, n.º 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 48.415.978/0001-40

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88.

3. DEVEDORA:

Brio Incorporadora Ltda., sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ sob o nº 20.220.831/0001-86, com sede na Avenida Sumaré, nº 372, Bairro Jardim Sumaré, CEP 14.025-450, na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo.

4. TÍTULO:

As Notas Comerciais da 1ª (primeira) série da 1ª Emissão da Devedora, realizada em 07 de abril de 2026, no valor definido no item 5, abaixo, nos termos do "*Termo da 1ª (Primeira) Emissão Particular de Notas Comerciais, em 2 (Duas) Séries, com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, Não Conversível, para Distribuição Privada, da Brio Incorporadora Ltda.*", e subscritas pela Securitizadora ("**Termo de Emissão de Notas Comerciais**"), conforme aditado.

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 26.000.000,00 (vinte e seis milhões de reais).

6. IMÓVEIS VINCULADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:

#	Matrícula	Cartório	Endereço	Proprietário(a)
1	214.728	2º (Segundo) Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP	Rua Adenílson Tamegá Monteiro, n° 1005 Parque Residencial Candido Portinari - Ribeirão Preto - SP	**LAR ESTADOS UNIDOS CONDOMINIO 2 INCORPORADORA SPE LTDA.** CNPJ/MF: 42.752.108/0001-80

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:

Data e Local:	30 de abril de 2026, na Cidade de São Paulo, SP.
Prazo Total:	1.476 (mil quatrocentos e setenta e seis) dias corridos, a contar da Data de Emissão de cada Série.
Valor do Principal:	R$ 26.000.000,00 (vinte e seis milhões de reais).
Juros Remuneratórios:	100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 2,00% (dois inteiros por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
Atualização Monetária:	Os Créditos Imobiliários não serão atualizados monetariamente
Data de Vencimento Final:	22 de abril de 2030.

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

Encargos Moratórios:	(i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

8. GARANTIAS:

A CCI não contará com garantia real. Os Créditos Imobiliários por sua vez contarão com as seguintes garantias, todas devidamente identificadas, descritas e definidas no Termo de Emissão de Notas Comerciais: (i) Aval; (ii) AFI; (iii) Fundo de Despesas; e (iv) Fundo de Reserva.

9. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:

#	Data de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	20/05/2026	Não	Não	0,0000%
2	22/06/2026	Não	Não	0,0000%
3	20/07/2026	Sim	Não	0,0000%
4	20/08/2026	Sim	Não	0,0000%
5	21/09/2026	Sim	Não	0,0000%
6	20/10/2026	Sim	Não	0,0000%
7	23/11/2026	Sim	Não	0,0000%
8	21/12/2026	Sim	Não	0,0000%
9	20/01/2027	Sim	Não	0,0000%
10	22/02/2027	Sim	Não	0,0000%
11	22/03/2027	Sim	Não	0,0000%
12	20/04/2027	Sim	Não	0,0000%
13	20/05/2027	Sim	Sim	2,7778%
14	21/06/2027	Sim	Sim	2,8571%
15	20/07/2027	Sim	Sim	2,9412%
16	20/08/2027	Sim	Sim	3,0303%
17	20/09/2027	Sim	Sim	3,1250%
18	20/10/2027	Sim	Sim	3,2258%
19	22/11/2027	Sim	Sim	3,3333%
20	20/12/2027	Sim	Sim	3,4483%
21	20/01/2028	Sim	Sim	3,5714%
22	21/02/2028	Sim	Sim	3,7037%
23	20/03/2028	Sim	Sim	3,8462%
24	20/04/2028	Sim	Sim	4,0000%
25	22/05/2028	Sim	Sim	4,1667%
26	20/06/2028	Sim	Sim	4,3478%
27	20/07/2028	Sim	Sim	4,5455%
28	21/08/2028	Sim	Sim	4,7619%
29	20/09/2028	Sim	Sim	5,0000%
30	20/10/2028	Sim	Sim	5,2632%
31	21/11/2028	Sim	Sim	5,5556%
32	20/12/2028	Sim	Sim	5,8824%
33	22/01/2029	Sim	Sim	6,2500%
34	20/02/2029	Sim	Sim	6,6667%
35	20/03/2029	Sim	Sim	7,1429%

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

36	20/04/2029	Sim	Sim	7,6923%
37	21/05/2029	Sim	Sim	8,3333%
38	20/06/2029	Sim	Sim	9,0909%
39	20/07/2029	Sim	Sim	10,0000%
40	20/08/2029	Sim	Sim	11,1111%
41	20/09/2029	Sim	Sim	12,5000%
42	22/10/2029	Sim	Sim	14,2857%
43	21/11/2029	Sim	Sim	16,6667%
44	20/12/2029	Sim	Sim	20,0000%
45	21/01/2030	Sim	Sim	25,0000%
46	20/02/2030	Sim	Sim	33,3333%
47	20/03/2030	Sim	Sim	50,0000%
48	22/04/2030	Sim	Sim	100,0000%

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO							
SÉRIE	Única	**NÚMERO**	002	**TIPO DE CCI**	Integral	**DATA DE EMISSÃO**	30 de abril de 2026

1. EMISSORA:

Leverage Companhia Securitizadora, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o n.º 949, na categoria "S1", com sede na Avenida Paulista, n.º 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 48.415.978/0001-40

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88.

3. DEVEDORA:

Brio Incorporadora Ltda., sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ sob o nº 20.220.831/0001-86, com sede na Avenida Sumaré, nº 372, Bairro Jardim Sumaré, CEP 14.025-450, na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo

4. TÍTULO:

As Notas Comerciais da 2ª (segunda) série da 1ª Emissão da Devedora, realizada em 07 de abril de 2026, no valor definido no item 5, abaixo, nos termos do "*Termo da 1ª (Primeira) Emissão Particular de Notas Comerciais, em 2 (Duas) Séries, com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, Não Conversível, para Distribuição Privada, da Brio Incorporadora Ltda.*", e subscritas pela Securitizadora ("**Termo de Emissão de Notas Comerciais**") conforme aditado

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais).

6. IMÓVEIS VINCULADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:

#	Matrícula	Cartório	Endereço	Proprietário(a)
1	214.728	2º (Segundo) Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP	Rua Adenílson Tamegá Monteiro, n° 1005 Parque Residencial Candido Portinari - Ribeirão Preto - SP	**LAR ESTADOS UNIDOS CONDOMINIO 2 INCORPORADORA SPE LTDA.** CNPJ/MF: 42.752.108/0001-80

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:

Data e Local:	30 de abril de 2026, na Cidade de São Paulo, SP.
Prazo Total:	1.476 (mil quatrocentos e setenta e seis) dias corridos, a contar da Data de Emissão de cada Série
Valor do Principal:	R$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais).
Juros Remuneratórios:	100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 2,001% (dois inteiros e um milésimo por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
Atualização Monetária:	Os Créditos Imobiliários não serão atualizados monetariamente
Data de Vencimento Final:	22 de abril de 2030.
Encargos Moratórios:	(iii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (iv) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

8. GARANTIAS:

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

A CCI não contará com garantia real. Os Créditos Imobiliários por sua vez contarão com as seguintes garantias, todas devidamente identificadas, descritas e definidas no Termo de Emissão de Notas Comerciais: (i) Aval; (ii) AFI; (iii) Fundo de Despesas; e (iv) Fundo de Reserva.

9. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:

#	Data de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	20/05/2026	Não	Não	0,0000%
2	22/06/2026	Não	Não	0,0000%
3	20/07/2026	Sim	Não	0,0000%
4	20/08/2026	Sim	Não	0,0000%
5	21/09/2026	Sim	Não	0,0000%
6	20/10/2026	Sim	Não	0,0000%
7	23/11/2026	Sim	Não	0,0000%
8	21/12/2026	Sim	Não	0,0000%
9	20/01/2027	Sim	Não	0,0000%
10	22/02/2027	Sim	Não	0,0000%
11	22/03/2027	Sim	Não	0,0000%
12	20/04/2027	Sim	Não	0,0000%
13	20/05/2027	Sim	Sim	2,7778%
14	21/06/2027	Sim	Sim	2,8571%
15	20/07/2027	Sim	Sim	2,9412%
16	20/08/2027	Sim	Sim	3,0303%
17	20/09/2027	Sim	Sim	3,1250%
18	20/10/2027	Sim	Sim	3,2258%
19	22/11/2027	Sim	Sim	3,3333%
20	20/12/2027	Sim	Sim	3,4483%
21	20/01/2028	Sim	Sim	3,5714%
22	21/02/2028	Sim	Sim	3,7037%
23	20/03/2028	Sim	Sim	3,8462%
24	20/04/2028	Sim	Sim	4,0000%
25	22/05/2028	Sim	Sim	4,1667%
26	20/06/2028	Sim	Sim	4,3478%
27	20/07/2028	Sim	Sim	4,5455%
28	21/08/2028	Sim	Sim	4,7619%
29	20/09/2028	Sim	Sim	5,0000%
30	20/10/2028	Sim	Sim	5,2632%
31	21/11/2028	Sim	Sim	5,5556%
32	20/12/2028	Sim	Sim	5,8824%
33	22/01/2029	Sim	Sim	6,2500%
34	20/02/2029	Sim	Sim	6,6667%
35	20/03/2029	Sim	Sim	7,1429%
36	20/04/2029	Sim	Sim	7,6923%
37	21/05/2029	Sim	Sim	8,3333%
38	20/06/2029	Sim	Sim	9,0909%
39	20/07/2029	Sim	Sim	10,0000%
40	20/08/2029	Sim	Sim	11,1111%

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

41	20/09/2029	Sim	Sim	12,5000%
42	22/10/2029	Sim	Sim	14,2857%
43	21/11/2029	Sim	Sim	16,6667%
44	20/12/2029	Sim	Sim	20,0000%
45	21/01/2030	Sim	Sim	25,0000%
46	20/02/2030	Sim	Sim	33,3333%
47	20/03/2030	Sim	Sim	50,0000%
48	22/04/2030	Sim	Sim	100,0000%

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

Anexo

Notas Comerciais

CARACTERÍSTICA	NC – 1ª SÉRIE	NC – 2ª SÉRIE
Emissora	**BRIO INCORPORADORA LTDA.**, sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.220.831/0001-86, com sede na Avenida Sumaré, nº 372, Bairro Jardim Sumaré, CEP 14.025-450, na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo	
Número da Emissão	1ª (primeira) emissão	
Data da Emissão	07 de abril de 2026	
Valor Total da Série	R$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais)	R$ 26.000.000,00 (vinte e seis milhões de reais)
Valor Nominal Unitário	R$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão	
Quantidade	9.000 (nove mil) Notas Comerciais	26.000 (vinte e seis mil) Notas Comerciais
Data de Vencimento	22 de abril de 2030	
Prazo	1476 (mil quatrocentos e setenta e seis) dias corridos a contar da Data de Emissão	
Remuneração	100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de *spread* de 2,00% (dois por cento) ao ano, base 252 Dias Úteis	100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de *spread* de 2,001% (dois inteiros e um milésimo por cento) ao ano, base 252 Dias Úteis
Carência de Juros	2 (dois) meses a contar da Data de Emissão	

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

Atualização Monetária	N.A.
Amortização do Principal	Mensal, com carência de 12 (doze) meses a contar da Data de Emissão, conforme tabela de amortização constante do Termo de Emissão de Notas Comerciais
Forma	Escritural
Garantias Reais	A alienação fiduciária dos terrenos de matrícula nº 220.013 e 216.506, ambas do 1º (Primeiro) Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, bem como dos imóveis de matrícula nº 176.497, 176.498, 176.499, 176.500, 176.501, 176.502 e 176.503, todas do 2º (Segundo) Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, a ser formalizada mediante a celebração dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis
Garantias Fidejussórias (Aval)	**NC – 1ª SÉRIE**: Aval prestado pelo Sr. Adilson Perdiza Villas Boas, pelo Sr. Márcio Perdiza Villas Boas e pela Perplan Urbanização, na qualidade de avalistas, coobrigados e principais pagadores, em caráter solidário, limitado isoladamente, em qualquer hipótese, às Obrigações Garantidas das Notas Comerciais da 1ª Série, sendo certo que o valor principal emitido na 1ª Série corresponde a R$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais), sobre o qual incidem juros remuneratórios, encargos moratórios e demais obrigações pecuniárias previstas nos Documentos da Operação, todos igualmente cobertos pelo presente Aval nos limites das Obrigações Garantidas das Notas Comerciais da 1ª Série. **NC – 1ª SÉRIE e NC – 2ª SÉRIE**: Aval prestado exclusivamente pela FVB Empreendimentos e pelo Sr. Fábio Villas Boas, na qualidade de avalistas, coobrigados e principais pagadores, em caráter solidário, sem limitação de valor, com relação às Notas Comerciais da 1ª Série e da 2ª Série e, consequentemente, aos CRI de ambas as Séries.
Destinação dos Recursos	Integralmente para despesas de natureza imobiliária relacionadas ao desenvolvimento, construção e/ou demais gastos elegíveis do empreendimento imobiliário a ser desenvolvido pela controlada da

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

	Devedora denominada **LAR INGLATERRA INCORPORADORA SPE LTDA.**, destinando-se os recursos da Emissão ao financiamento parcial do saldo remanescente do empreendimento

Em atendimento ao inciso V do artigo 2º do Suplemento "A" à Resolução CVM n.º 60, de 23 e dezembro de 2021, conforme alterada, sem prejuízo do disposto no Termo de Securitização, as tabelas acima apresentam as principais características dos Créditos Imobiliários.

As tabelas acima, que resumem certos termos das CCI e das Notas Comerciais, foram elaboradas pelas Partes com o objetivo de dar atendimento à legislação aplicável. No entanto, tais tabelas não se destinam a e não serão interpretadas de modo a modificar, alterar, ou cancelar e substituir os termos e condições efetivos das CCI e/ou das Notas Comerciais, conforme o caso, e demais Obrigações Garantidas ao longo do tempo.

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

ANEXO III

DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA DE INSTITUIÇÃO DE REGIME FIDUCIÁRIO

A **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a CVM, na Categoria S1, sob o nº 949, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("**Securitizadora**"), nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em 2 (duas) Séries, da 72ª (septuagésima segunda) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela Brio Incorporadora Ltda.*" ("**Termo de Securitização**" e "**CRI**", respectivamente), para fins de atendimento ao previsto pelo artigo 2, inciso VIII, do Suplemento "A", da Resolução CVM 60, na qualidade de Securitizadora dos CRI ("**Emissão**"), **declara**, para todos os fins e efeitos, que foi instituído, nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, regime fiduciário sobre: (i) os Créditos Imobiliários; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) o Aval e Dívida Solidária; (iv) o Fundo de Despesas; e (v) o Fundo de Reservas. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos custos de administração e obrigações fiscais, incluindo, mas não se limitando, às Despesas.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, [=] de [=] de 2026.

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

ANEXO IV

DECLARAÇÃO DO CUSTODIANTE

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIO LTDA., sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Instituição Custodiante" ou "Vórtx"), na qualidade de instituição custodiante do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 72ª (septuagésima segunda) Emissão, em 2 (duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Brio Incorporadora Ltda." ("Termo de Securitização"), celebrado em 07 de abril de 2026, entre a Leverage Companhia Securitizadora, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40 ("Emissora") e a **Vórtx**, DECLARA, para os devidos fins que:

(i) recebeu para custódia 1 (uma) via digital do Termo de Securitização, 1 (uma) via digital de cada CCI e 1 (uma) via digital do Termo de Emissão de Notas Comerciais, nos termos do artigo 33, inciso I, e do artigo 34 da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada; e

(ii) conforme disposto no Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, encontram-se devidamente vinculados aos certificados de recebíveis imobiliários da 72ª (septuagésima segunda) emissão, da Emissora ("CRI"), sendo os CRI lastreados pelos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, tendo sido instituído regime fiduciário pela Emissora, nos termos da Lei nº 14.430.

São Paulo, [=] de [=] de 2026.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Custodiante

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

ANEXO V

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020
Cidade / Estado: São Paulo / SP
CNPJ nº: 22.610.500/0001-88
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Ana Eugênia de Jesus Souza
Número do Documento de Identidade: 15.461.802.000-3
CPF nº: 009.635.843-24

Da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 72ª (septuagésima segunda)
Número da Série: [1ª Série / 2ª Série]
Emissor: Leverage Companhia Securitizadora
Quantidade: [9.000 (nove mil) / 26.000 (vinte e seis mil)]
Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do aditamento ao Termo de Securitização na forma do artigo 9 da Resolução CVM 17.

São Paulo, [=] de [=] de 2026.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

ANEXO VI

OUTRAS EMISSÕES DA SECURITIZADORA NAS QUAIS O AGENTE FIDUCIÁRIO ATUA

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24B1573243	BRLSECCRI011	94304000	94304	IPCA + 10,0000 %	4	ÚNICA	01/02/2024	22/07/2037	LOTE V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24C2146614	BRLSECCRI052	3000000	3000	IPCA + 13,0000 %	5	1	22/03/2024	22/05/2028	REACTY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24C2149145	BRLSECCRI060	3100000	3100	IPCA + 13,0000 %	5	2	22/03/2024	22/05/2028	REACTY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24C2149309	BRLSECCRI078	2600000	2600	IPCA + 13,0000 %	5	3	22/03/2024	22/05/2028	REACTY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24C2149334	BRLSECCRI086	2100000	2100	IPCA + 13,0000 %	5	4	22/03/2024	22/05/2028	REACTY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24D3676679	BRLSECCRI052	9000000	9000	CDI + 2,5000 %	6	1	15/04/2024	20/03/2034	FRUTAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24D3681252	BRLSECCRI060	9000000	9000	CDI + 4,0000 %	6	2	15/04/2024	20/03/2034	FRUTAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação

747

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Cessão Fiduciária, Cessão Fiduciária, Fiança, Fiança, Fiança
CRI 748	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24D3681263	BRLSECCRI078	9100000	9100	IPCA + 8,0000 %	6	3	15/04/2024	20/03/2034	FRUTAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24D3681269	BRLSECCRI086	9100000	9100	IPCA + 16,0000 %	6	4	15/04/2024	20/03/2034	FRUTAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	TKN003LEVE001		14806000	14806	IPCA + 13,0000 %	8	1	03/05/2024	22/04/2028	HAUTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	TKN008LEVE002		14806000	14806	IPCA + 13,0000 %	8	2	03/05/2024	22/08/2028	HAUTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	N/A		12194000	12194	IPCA + 13,0000 %	8	3	03/05/2024	22/12/2028	HAUTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	N/A		12194000	12194	IPCA + 13,0000 %	8	4	03/05/2024	22/04/2029	HAUTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2213960	BRLSECCRI0E5	5250000	5250	CDI + 2,5000 %	10	1	21/05/2024	22/09/2027	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas,

749

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI 750	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2256429	BRLSECCRI0F2	5250000	5250	CDI + 5,5000 %	10	2	21/05/2024	22/09/2027	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2256646	BRLSECCRI0G0	5250000	5250	CDI + 2,5000 %	10	3	21/05/2024	22/11/2027	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2256722	BRLSECCRI0H8	5250000	5250	5,5%	10	4	21/05/2024	22/11/2027	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval,

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI 751	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2256761	BRLSECCRI0J4	5250000	5250	CDI + 2,5000 %	10	5	21/05/2024	22/01/2028	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2258710	BRLSECCRI0J4	5250000	5250	CDI + 5,0000 %	10	6	21/05/2024	22/01/2028	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2261281		5038000	5038	8%	10	7	21/05/2024	22/03/2028	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2262948		5038000	5038	15%	10	8	21/05/2024	22/03/2028	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2262952		4798000	4798	Não há	10	9	21/05/2024	22/05/2028	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2262988		4798000	4798	15%	10	10	21/05/2024	22/05/2028	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

752

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2494968	BRLSECCRI0Q9	17000000	17000	8%	11	1	27/05/2024	22/11/2027	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495042	BRLSECCRI0R7	17000000	17000	16%	11	2	27/05/2024	22/11/2027	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495083	BRLSECCRI0S5	5500000	5500	IPCA + 8,0000 %	11	3	27/05/2024	22/01/2028	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495130	BRLSECCRI0T3	5500000	5500	IPCA + 8,0000 %	11	4	27/05/2024	22/01/2028	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas,

753

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI 754	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495226	BRLSECCRI0U1	2000000	2000	IPCA + 16,0000 %	11	5	27/05/2024	22/03/2028	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495259	BRLSECCRI0V9	2000000	2000	IPCA + 16,0000 %	11	6	27/05/2024	22/03/2028	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495288	BRLSECCRI0W7	3000000	3000	8%	11	7	27/05/2024	22/05/2028	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval,

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495326	BRLSECCRI0X5	3000000	3000	IPCA + 16,0000 %	11	8	27/05/2024	22/11/2027	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2267941	BRLSECCRI0N6	5000000	5000	CDI	14	1	27/05/2024	20/06/2030	LLE FERRAGENS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2270892	BRLSECCRI0P1	50000000	50000	CDI	14	2	27/05/2024	20/06/2030	LLE FERRAGENS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E3056419	BRLSECCRI0Y3	12950000	12950	IPCA + 8,0000 %	12	1	18/06/2024	20/04/2034	TERRA SANTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de

755

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E3066291	BRLSECCRI0Z0	12950000	12950	IPCA + 16,0000 %	12	2	18/06/2024	20/04/2034	TERRA SANTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E3080390	BRLSECCRI102	7050000	7050	IPCA + 8,0000 %	12	3	18/06/2024	20/06/2034	TERRA SANTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24F2269341	BRLSECCRI110	7050000	7050	IPCA + 16,0000 %	12	4	18/06/2024	20/06/2034	TERRA SANTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24G1966807	BRLSECCRI128	28075000	28075	CDI + 2,5000 %	13	1	18/07/2024	20/06/2034	MARANHAO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24G1967273	BRLSECCRI136	28075000	28075	IPCA + 16,0000 %	13	2	18/07/2024	20/06/2034	MARANHAO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24G1971387	BRLSECCRI144	12925000	12925	IPCA + 8,0000 %	13	3	18/07/2024	20/08/2034	MARANHAO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24G1971392	BRLSECCRI151	12925000	12925	IPCA + 16,0000 %	13	4	18/07/2024	20/08/2034	MARANHAO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24H2012907	BRLSECCRI1B9	60000000	60000	CDI + 4,2500 %	20	ÚNICA	30/08/2024	15/08/2030	CITY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação

757

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Fiduciária de Outros, Aval
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24I1582503	BRLSECCRI1C7	28375000	28375	CDI + 2,5000 %	18	1	16/09/2024	20/09/2029	PARQUE DOS INGLESES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24I1656558	BRLSECCRI1D5	28375000	28375	IPCA + 17,3600 %	18	2	16/09/2024	20/06/2029	PARQUE DOS INGLESES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24I1715107	BRLSECCRI1H6	28375000	28375	CDI + 2,5000 %	18	3	16/09/2024	20/09/2029	PARQUE DOS INGLESES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos

758

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24I1715165	BRLSECCRI1I4	28375000	28375	CDI + 5,5000 %	18	4	16/09/2024	20/06/2029	PARQUE DOS INGLESES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24I2532795	BRLSECCRI1E3	51000000	51000	IPCA + 12,6800 %	19	1	27/09/2024	27/09/2029	OTCON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24I2533243	BRLSECCRI1F0	3000000	3000	IPCA + 12,0000 %	19	2	27/09/2024	27/09/2029	OTCON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos

759

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24I2533349	BRLSECCRI1G8	22000000	22000	IPCA + 13,0000 %	19	3	27/09/2024	20/09/2029	OTCON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24J5057179	BRLSECCRI1M6	10600000	10600	IPCA + 11,5000 %	21	1	31/10/2024	20/02/2033	THL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24J4816258	BRLSECCRI1K0	102000000	102000	CDI + 4,5000 %	16	1	24/10/2024	26/10/2029	MAKASI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24J4831399	BRLSECCRI1L8	18000000	18000	IPCA + 10,5000 %	16	2	24/10/2024	26/10/2029	MAKASI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel

760

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24K1302245	BRLSECCRI1N4	15000000	15000	CDI + 6,0000 %	22	ÚNICA	05/11/2024	10/10/2028	REALIZA	Adimplente	Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fundo de Outros, Seguro de Outros
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2490225	BRLSECCRI1V7	30660000	30660	IPCA + 10,5000 %	29	1	16/12/2024	20/12/2028	VEREDA ROYAL PARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2498919	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,

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Coobrigação, Fundo de Outros, Fiança
CRI 762	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2499967	BRLSECCRI219	40000000	40000	CDI + 4,0000 %	25	1	17/12/2024	20/12/2029	BOTÂNICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2500159	BRLSECCRI227	76000000	76000	CDI + 4,0000 %	25	2	17/12/2024	20/11/2029	BOTÂNICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2594662	BRLSECCRI235	66000000	66000	CDI + 4,0000 %	25	3	17/12/2024	20/10/2029	BOTÂNICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI 763	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2594686	BRLSECCRI243	63000000	63000	CDI + 4,0000 %	25	4	17/12/2024	20/09/2029	BOTÂNICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2606417	BRLSECCRI250	47000000	47000	CDI + 4,0000 %	25	5	17/12/2024	20/08/2029	BOTÂNICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2414794	BRLSECCRI1U9	34000000	34000	IPCA + 12,0000 %	27	ÚNICA	13/12/2024	23/12/2036	JOANES PARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2429377	BRLSECCRI1X3	12000000	12000	IPCA + 11,0000 %	28	1	16/12/2024	20/12/2034	TGRE 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2431257	BRLSECCRI1Y1	4000000	4000	IPCA + 15,0000 %	28	2	16/12/2024	20/12/2034	TGRE 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2432125	BRLSECCRI1Z8	5925000	5925	IPCA + 11,0000 %	28	3	16/12/2024	20/02/2035	TGRE 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2473475	BRLSECCRI201	1975000	1975	IPCA + 15,0000 %	28	4	16/12/2024	20/02/2035	TGRE 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos

764

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2283675	BRLSECCRI1S3	90000000	90000	CDI + 4,5000 %	24	1	12/12/2024	12/12/2029	ZILICRED	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2283881	BRLSECCRI1T1	10000000	10000	CDI + 4,5000 %	24	2	12/12/2024	12/12/2029	ZILICRED	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
DEB	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	LSEC11	BRLSECDBS004	15000000	15000	IPCA + 15,0000 %	1	1	30/12/2024	25/12/2030	PRECATÓRIOS MTG	Adimplente	Sem Garantias
DEB	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	LSEC12	BRLSECDBS012	5000000	5000	1%	1	2	30/12/2024	25/12/2030	PRECATÓRIOS MTG	Adimplente	Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25A2780890	BRLSECCRI268	12500000	12500	IPCA + 7,5000 %	26	1	17/01/2025	20/01/2030	HOMELEND	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25A2787865	BRLSECCRI276	12500000	12500	IPCA + 10,0000 %	26	2	17/01/2025	20/01/2030	HOMELEND	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25A2790998	BRLSECCRI284	17500000	17500	12%	26	3	17/01/2025	20/01/2030	HOMELEND	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25A2792083	BRLSECCRI292	7500000	7500	IPCA + 12,5000 %	26	4	17/01/2025	20/01/2030	HOMELEND	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25A3342235	BRLSECCRI2A9	15000000	15000	120,0000% CDI	15	ÚNICA	23/01/2025	22/07/2028	PRAMORAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Fundo

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25B2974559	BRLSECCRI2K8	120000000	120000	CDI + 4,0000 %	33	ÚNICA	21/02/2025	26/02/2032	MAKASI II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI 766	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	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	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25C5803606	BRLSECCRI2N2	87000000	87000	CDI + 2,9500 %	34	2	28/03/2025	20/04/2030	VISTA GALASSI - BILD	Adimplente	Fiança de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25F1981809	BRLSECCRI2O0	51500000	51500	CDI + 4,0000 %	35	ÚNICA	06/06/2025	25/06/2030	EPITÁCIO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25F2772030	BRLSECCRI2R3	11500000	11500	CDI + 3,5000 %	38	1	18/06/2025	17/07/2028	TORRESANI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25F2804404	BRLSECCRI2S1	11500000	11500	CDI + 3,5000 %	38	2	18/06/2025	16/08/2028	TORRESANI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25G0669788	BRLSECCRI2U7	4500000	4500	IPCA + 12,6800 %	21	2	01/07/2025	20/02/2033	THL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25G4316892	BRLSECCRI2V5	27000000	27000	IPCA + 15,6600 %	36	1	22/07/2025	24/07/2035	HORIZONTE PARK - SANTAREM	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de

767

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo de Conta Vinculada
CRI 768	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26H0000003	BRLSECCRI2W3	12000000	12000	IPCA + 15,6600 %	36	2	24/08/2026	24/08/2036	HORIZONTE PARK - SANTAREM	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	27B0000402	BRLSECCRI2X1	6000000	6000	IPCA + 15,6600 %	36	3	21/02/2027	22/02/2037	HORIZONTE PARK - SANTAREM	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25H3372853		25600000	25600	IPCA + 11,4000 %	41	1	22/08/2025	27/08/2035	CASA UVVA	Adimplente	Aval de Outros, Alienação Fiduciária de

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI 769	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25H3373630		6400000	6400	IPCA + 17,5000 %	41	2	22/08/2025	26/08/2037	CASA UVVA	Adimplente	Aval de Outros, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25H4925952	BRLSECCRI334	20000000	20000	CDI + 3,2500 %	44	ÚNICA	22/08/2025	23/08/2028	MAGIKJC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25H3909840	BRLSECCRI318	15000000	15000	IPCA + 14,0000 %	45	1	01/08/2025	24/08/2035	PORTAL DO CEDRO	Adimplente	Aval, Fiança, Coobrigação, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas,

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI 770	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA			12700000	12700	IPCA + 14,0000 %	45	2	01/08/2025	24/08/2035	PORTAL DO CEDRO	Adimplente	Aval, Coobrigação, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25F2012163	BRLSECCRI2P7	78000000	78000	CDI + 4,5000 %	16	3	09/06/2025	05/02/2030	MAKASI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25F2013653	BRLSECCRI2Q5	42000000	42000	IPCA + 10,5000 %	16	4	09/06/2025	05/02/2030	MAKASI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25I3552761	BRLSECCRI342	34000000	34000	CDI + 4,0000 %	40	ÚNICA	17/09/2025	23/06/2031	SMART SABIAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Coobrigação, Fundo de

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Conta Vinculada, Alienação Fiduciária de Outros
CRI 771	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25I4729319	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	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25I4737698	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	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25I4737705	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

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25I4740158	BRLSECCRI383	11600000	11600	CDI + 4,7500 %	46	ÚNICA	29/09/2025	20/06/2031	PORTO REAL	Adimplente	Fiança, Coobrigação, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J2605770	BRLSECCRI3A7	8700000	8700	IPCA + 13,5000 %	48	ÚNICA	08/10/2025	22/03/2028	IMPEGNO	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J3113175	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

772

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI 773	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J3113754	BRLSECCRI3I0	40000000	40000	80,0000% CDI	51	2	17/10/2025	24/10/2035	EDIFICA - BRDU	Adimplente	Fiança, Coobrigação, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J5559778	BRLSECCRI3K6	17250000	17250	CDI + 5,5000 %	53	1	29/10/2025	11/11/2030	HABIARTE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J5559777	BRLSECCRI3L4	3000000	3000	IPCA + 11,9000 %	53	2	29/10/2025	12/11/2035	HABIARTE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI 774	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J5559558	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	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J5559557	BRLSECCRI3N0	5000000	5000	IPCA + 11,9000 %	53	4	29/10/2025	12/11/2035	HABIARTE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J5559809	BRLSECCRI3O8	5000000	5000	IPCA + 11,9000 %	53	5	29/10/2025	12/11/2035	HABIARTE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI 775	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J5559812	BRLSECCRI3P5	10000000	10000	IPCA + 11,9000 %	53	6	29/10/2025	12/11/2035	HABIARTE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25K1900616	BRLSECCRI3Q3	20000000	20000	CDI + 3,5000 %	38	3	04/11/2025	16/08/2028	TORRESANI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25K3156592	BRLSECCRI3R1	20000000	20000	CDI + 5,2000 %	58	1	19/11/2025	27/12/2029	MERAKI	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25K3255085	BRLSECCRI3S9	20000000	20000	CDI + 5,2500 %	58	2	19/11/2025	27/11/2029	MERAKI	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI 776	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25L2378911	BRLSECCRI3V3	30000000	30000	CDI + 3,6000 %	62	ÚNICA	04/12/2025	22/12/2028	ROTTAS	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25L2997535		19000000	19000	CDI + 4,2500 %	63	ÚNICA	11/12/2025	24/12/2029	FATOR REALTY	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25L3001205		40000000	40000	CDI + 4,0000 %	64	ÚNICA	11/12/2025	20/08/2040	LIBÉLULA	Adimplente	Sem Garantias

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25L3279335		15000000	15000	CDI + 5,0000 %	65	ÚNICA	18/12/2025	22/06/2028	GENESIS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo, Aval
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26B4183560	BRLSECCRI466	44000000	44000	CDI + 5,0000 %	55	ÚNICA	12/02/2026	22/02/2030	LINA	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA			27300000	27300	CDI + 3,5000 %	67	1	27/02/2026	24/02/2031	BRAVIELLO	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA			11700000	11700	CDI + 8,5000 %	67	2	27/02/2026	24/02/2031	BRAVIELLO	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI 778	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA			32000000	32000	CDI + 3,0000 %	61	1	06/03/2026	27/02/2031	LUX JASQUES	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA			12000000	12000	CDI + 5,0000 %	61	2	06/03/2026	27/02/2031	LUX JASQUES	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA			15000000	15000	CDI	61	3	06/03/2026	27/02/2031	LUX JASQUES	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA			160000000	160000	IPCA + 16,0000 %	68	ÚNICA	03/03/2026	22/02/2036	VEGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações,

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Cessão Fiduciária, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26C4044095	BRLSECCRI4F4	100000000	100000	CDI + 3,0000 %	70	ÚNICA	17/03/2026	26/03/2031	FGR	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Alienação Fiduciária de Imovel

779

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

ANEXO VII

(A) DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Imóvel (RGI/Endereço)	PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE-SE?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel (R$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos
Matrícula nº 214728 2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto Rua Adenílson Tamegá Monteiro, nº 1005 Parque Residencial Candido Portinari - Ribeirão Preto - SP	LAR ESTADOS UNIDOS CONDOMINIO 2 INCORPORADORA SPE LTDA. (CNPJ/MF: 42.752.108/0001-80)	Não	R$ 35.000.000,00	100%	R$ 6.975.912,00
Total:			R$ 35.000.000,00	100%	R$ 6.975.912,00

780

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

(B) CRONOGRAMA INDICATIVO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

SEMESTRE	R$
1º SEMESTRE DE 2026	11.116.051,00
2º SEMESTRE DE 2026	23.883.949,00
TOTAL	35.000.000,00

ESTE CRONOGRAMA É INDICATIVO E NÃO VINCULANTE, SENDO QUE, CASO NECESSÁRIO, CONSIDERANDO A DINÂMICA COMERCIAL DO SETOR NO QUAL ATUA, A DEVEDORA PODERÁ DESTINAR OS RECURSOS PROVENIENTES DA INTEGRALIZAÇÃO DAS NOTAS COMERCIAIS EM DATAS DIVERSAS DAS PREVISTAS NESTE CRONOGRAMA INDICATIVO, OBSERVADA A OBRIGAÇÃO DESTA DE REALIZAR A INTEGRAL DESTINAÇÃO DE RECURSOS ATÉ A DATA DE VENCIMENTO DOS CRI OU ATÉ QUE A DEVEDORA COMPROVE A APLICAÇÃO DA TOTALIDADE DOS RECURSOS OBTIDOS COM A EMISSÃO, O QUE OCORRER PRIMEIRO.

O CRONOGRAMA INDICATIVO É MERAMENTE TENTATIVO E INDICATIVO E, PORTANTO, SE, POR QUALQUER MOTIVO, OCORRER QUALQUER ATRASO OU ANTECIPAÇÃO DO CRONOGRAMA TENTATIVO TAL FATO NÃO IMPLICARÁ EM UM EVENTO DE VENCIMENTO ANTECIPADO. ADICIONALMENTE, A VERIFICAÇÃO DA OBSERVÂNCIA AO CRONOGRAMA INDICATIVO DEVERÁ SER REALIZADA DE MANEIRA AGREGADA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE UM MONTANTE DIFERENTE DAQUELE PREVISTO NO CRONOGRAMA INDICATIVO PARA UM DETERMINADO SEMESTRE PODERÁ SER COMPENSADA NOS SEMESTRES SEGUINTES

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

O CRONOGRAMA INDICATIVO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS PELA EMITENTE É FEITO COM BASE NA SUA CAPACIDADE DE APLICAÇÃO DE RECURSOS DADO (I) O HISTÓRICO DE RECURSOS POR ELA APLICADOS NO ÂMBITO DE SUAS ATIVIDADES; E (II) A PROJEÇÃO DOS RECURSOS A SEREM INVESTIDOS EM TAIS ATIVIDADES.

782

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

ANEXO VIII

RELAÇÃO DE DESPESAS

Despesas Flat

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	Custo %	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO
CVM 1ª Série**	Taxa de Fiscalização	FLAT	0,03000%	R$ 2.700,00	0,00%	R$ 2.700,00
CVM 2ª Série**	Taxa de Fiscalização	FLAT	0,03000%	R$ 7.800,00	0,00%	R$ 7.800,00
B3 | CETIP*	Registro CRI	FLAT	0,02900%	R$ 10.150,00	0,00%	R$ 10.150,00
B3 | CETIP*	Registro CCI	FLAT	0,00100%	R$ 350,00	0,00%	R$ 350,00
B3 | CETIP*	Taxa Liquidação Financeira	FLAT	0,00100%	R$ 224,96	0,00%	R$ 224,96
Anbima	Taxa de Registro de base de dados de CRIs	FLAT	0,00400%	R$ 1.416,00	0,00%	R$ 1.416,00
Anbima	Taxa de Registro de oferta (sistema SDO)	FLAT	0,00300%	R$ 9.919,00	0,00%	R$ 9.919,00
Leverage	Emissão	FLAT	-	R$ 20.000,00	11,15%	R$ 22.509,85
Leverage	Coordenador Líder	FLAT	-	R$ 20.000,00	11,15%	R$ 22.509,85
Leverage	Primeira taxa de gestão	FLAT	-	R$ 3.500,00	11,15%	R$ 3.939,22
Patagônia Capital	Estruturador	FLAT	1,25%	R$ 437.500,00	0,00%	R$ 437.500,00
Darmont	Assessor Legal	FLAT	-	R$ 44.000,00	0,00%	R$ 44.000,00
TN Advogados	LO	FLAT		R$ 14.000,00	16,33%	R$ 16.732,40
Vórtx	Escriturador de CRI	FLAT	-	R$ 6.000,00	16,33%	R$ 7.171,03
Outliers	Printer - Diagramação	FLAT		R$ 9.500,00	0,00%	R$ 9.500,00

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

Vórtx	Escriturador de NC	FLAT	-	R$ 6.000,00	16,33%	R$ 7.171,03
Vórtx	Liquidante	FLAT	-	R$ 3.000,00	16,33%	R$ 3.585,51
Vórtx	Custodiante	FLAT	-	R$ 6.000,00	16,33%	R$ 7.171,03
Vórtx	Implantação Agente Fiduciário	FLAT	-	R$ 4.000,00	16,33%	R$ 4.780,69
Vórtx	Agente Fiduciário	FLAT	-	R$ 16.000,00	16,33%	R$ 19.122,74
Vórtx	Agente Registrador	FLAT	-	R$ 5.000,00	16,33%	R$ 5.975,86
TOTAL				**R$ 627.059,96**		**R$ 644.229,17**

*Custos estimados
**Taxa mínima da CVM
R$809,16

1,84%

784

Despesas Recorrentes

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	Custo %	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO	VALOR BRUTO ANUAL
Vórtx	Agente Fiduciário	ANUAL	-	R$ 16.000,00	9,65%	R$ 17.708,91	R$ 17.708,91
Vórtx	Custodiante	ANUAL	-	R$ 6.000,00	9,65%	R$ 6.640,84	R$ 6.640,84
Vórtx	Escriturador de CRI	ANUAL	-	R$ 6.000,00	9,65%	R$ 6.640,84	R$ 6.640,84
Vórtx	Escriturador de NC	ANUAL	-	R$ 6.000,00	9,65%	R$ 6.640,84	R$ 6.640,84
Vórtx	Liquidante	ANUAL	-	R$ 3.000,00	9,65%	R$ 3.320,42	R$ 3.320,42
BLB	Auditoria	ANUAL	-	R$ 2.638,25	6,15%	R$ 2.811,13	R$ 2.811,13
Akrual[1]	Software de gestão	MENSAL	-	R$ 250,00	0,00%	R$ 250,00	R$ 3.000,00
Link	Balanço anual	ANUAL	-	R$ 300,00	0,00%	R$ 300,00	R$ 300,00
Link	Contabilidade	MENSAL	-	R$ 300,00	0,00%	R$ 300,00	R$ 3.600,00
Leverage	Taxa de Gestão	MENSAL	-	R$ 3.500,00	11,15%	R$ 3.939,22	R$ 47.270,64

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

Leverage**	Distribuição	EVENTUAL	-		R$ 900,00	11,15%	R$ 1.012,94	R$ 1.012,94
Serasa*	Reembolso	MENSAL	-		R$ 50,00	0,00%	R$ 50,00	R$ 600,00
Itaú	Tarifa de Conta	MENSAL	-		R$ 87,00	0,00%	R$ 87,00	R$ 1.044,00
B3 | CETIP*	Custódia de CRI	MENSAL		0,00%	R$ 280,00	0,00%	R$ 280,00	R$ 3.360,00
B3 | CETIP*	Custódia de CCI	MENSAL		0,00%	R$ 385,00	0,00%	R$ 385,00	R$ 4.620,00
TOTAL								**R$ 108.570,56**

*Custos estimados 0,30%

**Valor por dia de liquidação após a primeira liquidação

[1]Valor estimado por série a partir da terceira (inclusive)

785

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

ANEXO IX

MODELO DE RELATÓRIO SEMESTRAL

RELATÓRIO ACERCA DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS DA EMISSÃO

[CIDADE], [DATA]

À

Leverage Companhia Securitizadora

Avenida Paulista, nº 1.912,13º andar, Sala 132, Bela Vista,

CEP 01.310-924, São Paulo/SP

At.: Leandro Issaka

Telefone: (11) 5051-3592

E-mail: gestao@leveragesec.com.br | obrigacoes@leveragesec.com.br

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros

CEP 05425-020, São Paulo/SP

At.: Eugênia Souza

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: agentefiduciario@vortx.com.br | pu@vortx.com.br (para fins de precificação)

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

Período: [--].[--].[--] até [--].[--].[--]

A **BRIO INCORPORADORA LTDA.**, sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.220.831/0001-86, com sede na Avenida Sumaré, nº 372, Bairro Jardim Sumaré, CEP 14.025-450, na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo ("**Devedora**"), nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais, vem, pelo presente, atestar que o volume total de recursos obtidos mediante a emissão das Notas Comerciais da 1ª Série e das Notas Comerciais da 2ª Série acima foi utilizado durante o período acima, corresponde a R$ [--] ([--] reais) nos termos previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais, conforme abaixo:

Denominação do Empreendimento Imobiliário	Proprietário	Matrícula / Cartório	Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa do projeto: (construção ou reforma)	Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) /DOC [x] / e outros	Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]
Total destinado no semestre									R$ [●]
Valor total desembolsado à Devedora									R$ [●]
Saldo a destinar									R$ [●]

787

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

Valor Total da Oferta	R$ [●]

Declara que os Documentos de Destinação, comprovantes de pagamento, e demais documentos acima elencados não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Devedora e/ou empresas do grupo utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

Atenciosamente,

BRIO INCORPORADORA LTDA.

788

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

Clicksign 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

CRI BRIO I Termo de Securitização (2Adt.) I (versão final Darmont Advogados) I 29.04.2026.pdf

Documento número #6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732

Hash do documento original (SHA256): 1eab8bc72d0cf6310b6553a72cb9de390b69718329b46d2b81a3bf7015b4dd47

Hash do PAdES (SHA256): d8f29dfb66df80cc5137cd5ff981d1c748c7d99a558c444e3730cd956fbd04d8

Assinaturas

Henrique Luis Alexandre Neto

CPF: 022.410.475-62

Assinou em 30 abr 2026 às 03:44:08

Emitido por AC OAB G3- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 26 set 2026

Henrique Luis Alexandre Neto

Juliana Maria de Medeiros

CPF: 469.893.308-05

Assinou em 30 abr 2026 às 08:36:44

Emitido por AC SAFEWEB RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 30 set 2028

Juliana Maria de Medeiros

Fabiano Desidério

CPF: 326.213.058-30

Assinou em 30 abr 2026 às 11:10:04

Emitido por AC VALID RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 04 abr 2027

Fabiano Desidério

Weslley Matos Uchoa

CPF: 357.274.108-43

Assinou em 30 abr 2026 às 16:24:47

Emitido por AC SAFEWEB RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 21 out 2028

Weslley Matos Uchoa

Lucas Ribeiro de Almeida

CPF: 013.181.121-50

Assinou em 30 abr 2026 às 05:38:37

Emitido por AC SOLUTI Multipla v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 04 ago 2026

Lucas Ribeiro de Almeida

Log

30 abr 2026, 03:09:55	Operador com email formalizacao@darmontadvogados.com na Conta e383bee4-719f-4aba-bac6-a14bb775d357 criou este documento número 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732. Data limite para assinatura do documento: 30 de maio de 2026 (03:09). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
30 abr 2026, 03:13:10	Operador com email formalizacao@darmontadvogados.com na Conta e383bee4-719f-4aba-bac6-a14bb775d357 adicionou à Lista de Assinatura: fabiano.desiderio@pereiraadvogados.com.br para assinar, via E-mail. Pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Fabiano Desidério.
30 abr 2026, 03:13:10	Operador com email formalizacao@darmontadvogados.com na Conta e383bee4-719f-4aba-bac6-a14bb775d357 adicionou à Lista de Assinatura: lucas@leveragesec.com.br para assinar, via E-mail. Pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Lucas Ribeiro de Almeida.
30 abr 2026, 03:13:10	Operador com email formalizacao@darmontadvogados.com na Conta e383bee4-719f-4aba-bac6-a14bb775d357 adicionou à Lista de Assinatura: wmu@vortx.com.br para assinar, via E-mail. Pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Weslley Matos Uchoa.
30 abr 2026, 03:13:10	Operador com email formalizacao@darmontadvogados.com na Conta e383bee4-719f-4aba-bac6-a14bb775d357 adicionou à Lista de Assinatura: jmm@vortx.com.br para assinar, via E-mail. Pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Juliana Maria de Medeiros.
30 abr 2026, 03:13:10	Operador com email formalizacao@darmontadvogados.com na Conta e383bee4-719f-4aba-bac6-a14bb775d357 adicionou à Lista de Assinatura: henrique@leveragesec.com.br para assinar, via E-mail. Pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Henrique Luis Alexandre Neto.
30 abr 2026, 03:44:08	Henrique Luis Alexandre Neto assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 022.410.475-62. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo f4ac91(...), vide anexo manuscript_10 abr 2025, 14-16-31.png. IP: 189.120.78.4. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.55007225 e longitude -46.64256275. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.1432.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
30 abr 2026, 05:38:37	Lucas Ribeiro de Almeida assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A1 e-cpf. CPF informado: 013.181.121-50. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 5ce933(...), vide anexo manuscript_30 abr 2026, 05-36-24.png. IP: 186.204.59.117. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.57678417104406 e longitude -46.65617689619859. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.1432.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.

30 abr 2026, 08:36:44	Juliana Maria de Medeiros assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 469.893.308-05. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 9a7d66(...), vide anexo manuscript_30 abr 2026, 08-33-34.png. IP: 162.10.28.24. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.56703897140932 e longitude -46.70103652779967. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.1432.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
30 abr 2026, 11:10:04	Fabiano Desidério assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 326.213.058-30. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 3f3ede(...), vide anexo manuscript_30 abr 2026, 11-06-41.png. IP: 177.103.40.173. Componente de assinatura versão 1.1432.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
30 abr 2026, 16:24:47	Weslley Matos Uchoa assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 357.274.108-43. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 86fb53(...), vide anexo manuscript_30 abr 2026, 16-22-45.png. IP: 163.116.233.63. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.56723624454148 e longitude -46.70106949388646. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.1432.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
30 abr 2026, 16:24:47	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732.

ICP Brasil

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 6e2b6906-8680-4bea-a852-b3e2617ce732, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

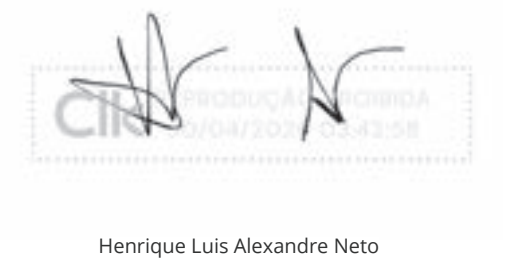
Anexos

Henrique Luis Alexandre Neto

Assinou o documento em 30 abr 2026 às 03:44:08

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo f4ac91(...)



Henrique Luis Alexandre Neto
manuscript_10 abr 2025, 14-16-31.png

Juliana Maria de Medeiros

Assinou o documento em 30 abr 2026 às 08:36:44

ASSINATURA MANUSCRITA
Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 9a7d66(...)

Juliana Maria de Medeiros
manuscript_30 abr 2026, 08-33-34.png

Fabiano Desidério

Assinou o documento em 30 abr 2026 às 11:10:04

ASSINATURA MANUSCRITA
Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 3f3ede(...)

Fabiano Desidério
manuscript_30 abr 2026, 11-06-41.png

Weslley Matos Uchoa

Assinou o documento em 30 abr 2026 às 16:24:47

ASSINATURA MANUSCRITA
Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 86fb53(...)

Weslley Matos Uchoa
manuscript_30 abr 2026, 16-22-45.png

Lucas Ribeiro de Almeida

Assinou o documento em 30 abr 2026 às 05:38:37

ASSINATURA MANUSCRITA
Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 5ce933(...)

Lucas Ribeiro de Almeida
manuscript_30 abr 2026, 05-36-24.png

ANEXO V - TERCEIRO ADITAMENTO
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

3º (TERCEIRO) ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA 72ª (SEPTUAGÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, COM LASTRO EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA BRIO INCORPORADORA LTDA.

Pelo presente instrumento particular:

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") sob o nº 949, na categoria "S1", com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.912, 13º andar, Sala 132, Bela Vista, CEP 01.310-924, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 48.415.978/0001-40, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("**Securitizadora**");

E, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos da Resolução CVM 17:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de representante dos Titulares de CRI (conforme abaixo definido) ("**Agente Fiduciário**"), nomeada nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada ("**Lei 14.430**"), da Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada, da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 60**"), e demais leis e regulamentação aplicáveis.

A Securitizadora e o Agente Fiduciário, doravante designados em conjunto como "**Partes**" e, individualmente, como "**Parte**", firmam o presente "*3º (Terceiro) Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em 2 (duas) Séries, da 72ª (Septuagésima Segunda) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela Brio Incorporadora Ltda.*" ("**3º Aditamento**"), mediante as cláusulas e condições a seguir.

CONSIDERANDO QUE:

(i) em 7 de abril de 2026, a **BRIO INCORPORADORA LTDA.**, sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.220.831/0001-86, com sede na Avenida Sumaré, nº 372, Bairro Jardim Sumaré, CEP 14.025-450, na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo ("**Devedora**") realizou sua 1ª (primeira) emissão de 35.000 (trinta e cinco mil) notas comerciais escriturais, em 2 (duas) séries ("**Notas Comerciais**" e "**Créditos Imobiliários**"), por meio da

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

celebração do "*Termo da 1ª (Primeira) Emissão Particular de Notas Comerciais, em 2 (Duas) Séries, com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, Não Conversível, para Distribuição Privada, da Brio Incorporadora Ltda.*", conforme aditado ("**Termo de Emissão**");

(ii) os Créditos Imobiliários são representados por meio do *"Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Com Garantia Real, Sob a Forma Escritural"*, celebrado em 7 de abril de 2026, conforme aditado ("**Instrumento de Emissão de CCIs**"), e se inserem no contexto de uma operação de securitização da 72ª (septuagésima segunda) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Leverage, em duas séries ("**CRI**"), por meio da celebração do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em 2 (duas) Séries, da 72ª (Septuagésima Segunda) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela Brio Incorporadora Ltda.*", conforme aditado ("**Termo de Securitização**");

(iii) em garantia do fiel, integral e pontual pagamento das Obrigações Garantidas (conforme definido no Termo de Emissão) pela Devedora, foram outorgadas, constituídas e formalizadas, conforme o caso, em favor da Securitizadora, a garantia real de Alienação Fiduciária de Imóveis, garantia fidejussória de Aval, o Fundo de Despesas e Fundo de Reservas (conforme termos definidos no Termo de Emissão);

(iv) os CRI atualmente são distribuídos por meio de oferta pública de distribuição, sujeita a registro automático perante a CVM, conduzida nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"), e são destinados exclusivamente a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 30**");

(v) em 11 de maio de 2026, foram celebrados os boletins de subscrição para integralização dos CRI, nos quais os subscritores deram anuência para determinadas alterações nos termos e condições do Termo de Securitização, bem como de outros Documentos da Operação, que serão agora realizadas por meio deste 3º Aditamento; e

(vi) as Partes dispuseram de tempo e condições adequados para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste 3º Aditamento, cuja celebração e execução são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM as Partes, de comum acordo e sem quaisquer restrições, celebrar o presente 3º Aditamento, que será regido pelos seguintes termos e condições:

CAPÍTULO I – DAS DEFINIÇÕES

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

1.1. Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas terão o significado a elas atribuído neste 3º Aditamento, incluindo seu preâmbulo, e, se não definidas neste 3º Aditamento, terão o significado previsto no Termo de Securitização; (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural; e (iii) todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se qualificados expressamente como Dias Úteis.

CAPÍTULO II – DO OBJETO

2.1. O Termo de Securitização, conforme alterado pelo presente 3º Aditamento, passa a vigorar com a redação constante da versão consolidada no Apêndice Único, que constitui parte integrante e inseparável deste instrumento para todos os fins.

2.2. Os termos e condições do Termo de Securitização não alterados pelo presente 3º Aditamento permanecem em pleno vigor e efeito, sendo ratificados em sua integralidade.

CAPÍTULO III – DISPOSIÇÕES GERAIS

3.1. O presente 3º Aditamento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores a qualquer título.

3.2. Ficam ratificadas todas as disposições do Termo de Securitização não modificadas pelo presente 3º Aditamento.

3.3. O presente 3º Aditamento deverá ser registrado na B3, nos termos do artigo 26, § 1º, da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, e custodiado junto à Instituição Custodiante, nos termos do Termo de Securitização.

3.4. A Securitizadora deverá encaminhar uma via digital do presente 3º Aditamento ao Custodiante para fins de custódia, nos termos previstos no Termo de Securitização.

3.5. O presente 3º Aditamento é regido pelas leis da República Federativa do Brasil, sendo competente o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer controvérsias dele decorrentes, renunciando as Partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

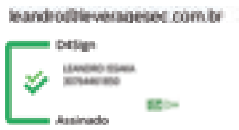
3.6. O presente 3º Aditamento produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. As Partes signatárias reconhecem a forma de contratação por meios eletrônicos, digitais e informáticos como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, § 4º, do Código de Processo Civil.

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

E, por estarem assim justas e contratadas, assinam o presente 3° Aditamento por meio eletrônico, nos termos dispostos nos artigos 219 e 225 do Código Civil, bem como ao expresso na Medida Provisória n° 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, no que for aplicável, que ficará disponível na plataforma digital, ficando cada Parte responsável por obter uma ou mais vias e mantê-la(s) em seus arquivos e registro. As Partes signatárias reconhecem a forma de contratação por meios eletrônicos, digitais e informáticos como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, §4° Código de Processo Civil.

São Paulo, 29 de maio de 2026.

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA



Nome: Leandro Issaka
CPF: 307.644.618-50

Nome: Lucas Ribeiro de Almeida
CPF: 013.181.121-50

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Weslley Matos Uchoa
CPF: 357.274.108-43

Nome: Andrey Atie
CPF: 470.229.748-10

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

APÊNDICE ÚNICO

CONSOLIDAÇÃO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

CAPÍTULO I – DAS DEFINIÇÕES

1.1. Exceto se expressamente disposto de maneira diversa: (i) palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto abaixo; (ii) o masculino incluirá o feminino, e o singular incluirá o plural; e (iii) referências a um determinado documento serão entendidas como referências a tal documento conforme alterado, aditado ou modificado de tempos em tempos.

[*Continua na próxima página.*]

800
D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

"**Agente de Liquidação**" ou "**Escriturador**"	significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, ou quem vier a substitui-la.
"**Agente Fiduciário**"	significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, ou quem vier a substitui-la.
"**Agente de Garantias**"	significa a **PATAGÔNIA CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.,** sociedade empresária limitada com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Av. Braz Olaia Acosta, nº 727, Sala 1.101, Jardim Califórnia, CEP 14.026-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 39.526.263/0001-74, ou quem vier a substitui-la.
"**Alienação Fiduciária de Imóveis**"	significa, em conjunto, a alienação fiduciária dos terrenos de matrícula nº 220.013 e 216.506, ambas do 1º (Primeiro) Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, bem como dos imóveis de matrícula nº 176.497, 176.498, 176.499, 176.500, 176.501, 176.502 e 176.503, todas do 2º (Segundo) Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, a ser formalizada mediante a celebração dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis.
"**Amortização**"	significa o pagamento mensal do saldo do Valor Nominal Unitário, que será realizado, na forma disposta no item 5.4 e de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo I a este Termo de Securitização.
"**Amortização Extraordinária dos CRI**"	tem o significado que lhe é dado no item 7.2.
"**Amortização Extraordinária das Notas Comerciais**"	tem o significado que lhe é dado no item 5.4.
"**Amortização do Principal dos CRI**"	tem o significado que lhe é dado no item 5.4.

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

"**ANBIMA**"	significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA, pessoa jurídica de direito privado com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, 230, 13º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77.
"**Anúncio de Encerramento**"	significa o anúncio de encerramento de distribuição da Oferta, elaborado nos termos previstos no artigo 76 da Resolução CVM 160.
"**Anúncio de Início**"	significa o anúncio de início da Oferta, a ser divulgado nos termos do parágrafo terceiro do artigo 59 da Resolução CVM 160.
"**Assembleia Especial**"	significa a assembleia especial de Titulares de CRI a ser realizada, observado o disposto nos artigos 25 e seguintes da Resolução CVM 60, na forma do Capítulo XII deste Termo de Securitização.
"**Auditor Independente**"	significa a **BLB BRASIL AUDITORES INDEPENDENTES SP**, com estabelecimento na Alameda Joaquim Eugenio de Lima, nº 680, Conjunto 680, Jardim Paulista, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01.043-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.761.508/0001-61, ou outro auditor independente que venha a substitui-la, responsável pela auditoria das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado, na forma prevista na Resolução CVM 60. Nos termos do inciso II, do §2º, do artigo 33, da Resolução CVM 60, a destituição ou a substituição do Auditor Independente não está sujeita a deliberação em Assembleia Especial.
"**Aval**" ou "**Aval e Dívida Solidária**"	significa a garantia de aval prestada no âmbito das Notas Comerciais pelos Avalistas, observados os demais termos e as condições estabelecidas no presente Termo de Securitização, sendo certo que: **(a)** com relação às Notas Comerciais da 1ª Série e aos CRI 1ª Série, o Aval é prestado pelo Sr. Adilson Perdiza Villas Boas, pelo Sr. Márcio Perdiza Villas Boas e pela Perplan Urbanização, limitado, isoladamente, em qualquer hipótese, às Obrigações Garantidas das Notas Comerciais da 1ª Série, sendo

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

	certo que o valor principal emitido na 1ª Série corresponde a R$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais), sobre o qual incidem ou podem incidir, conforme o caso, juros remuneratórios, encargos moratórios e demais obrigações pecuniárias previstas nos Documentos da Operação, todos igualmente cobertos pelo presente Aval nos limites das Obrigações Garantidas das Notas Comerciais da 1ª Série; e **(b)** o Aval prestado pela FVB Empreendimentos e pelo Sr. Fábio Villas Boas não possui qualquer limitação de valor, de modo a garantir ambas as séries das Notas Comerciais e, portanto, dos CRI.
"**Avalistas**"	significam, em conjunto, a FVB Empreendimentos, a Perplan Urbanização e os Avalistas Pessoas Físicas.
"**Avalistas Pessoas Físicas**"	significam, em conjunto, as seguintes pessoas naturais: (i) **FABIO VILLAS BOAS**, brasileiro, maior, empresário, casado sob o regime de separação total de bens, portador da Cédula de Identidade RG nº 33.819.258-X, SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 218.560.558-50, residente e domiciliado na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Rua Nelson Simões Peixeiro, nº 325, Condomínio Residencial Ipê Rosa, Vila do Golf, CEP 14.027-754; (ii) **ADILSON PERDIZA VILLAS BOAS**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão universal de bens, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº 378.7262-X, SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 744.259.608-82, residente e domiciliado na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Rua Waldice Marcel, nº 225, Jardim Canadá, CEP 14.224-320; e (iii) **MÁRCIO PERDIZA VILLAS BOAS**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº 4.754.194-5, SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 747.106.138-34, residente e domiciliado na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Luis Eduardo de Toledo Prado, nº 2.300, Casa 55, Vila do Golf, CEP 14.027-250.
"**B3**"	significa a **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3**, sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

	São Paulo, na Praça Antonio Prado nº 48, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.346.601/0001-25.
"**Boletim de Subscrição**"	significa cada boletim de subscrição por meio do qual os Titulares de CRI formalizarão a subscrição dos CRI.
"**Boletim de Subscrição das Notas Comerciais**"	significa o boletim de subscrição por meio do qual a Securitizadora formalizou a subscrição das Notas Comerciais.
"**CETIP21**"	significa o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, ambiente de negociação secundária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
"**CMN**"	significa o Conselho Monetário Nacional.
"**Cédula de Crédito Imobiliário**" ou "**CCI**"	Significam as duas Cédulas de Créditos Imobiliários emitidas pela Emissora representando os créditos imobiliários da Nota Comercial, nos termos do *"Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural."*.
"**CNPJ**" ou "**CNPJ/MF**"	significa o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda.
"**Código ANBIMA**"	significa o "*Código de Ofertas Públicas*" da ANBIMA, vigente desde 15 de julho de 2024.
"**Código Civil**"	significa a Lei nº 10.406, 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
"**Código de Processo Civil**"	significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
"**COFINS**"	significa a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social, instituída pela legislação aplicável, ou qualquer contribuição social ou tributo que venha a substitui-la, total ou parcialmente.
"**Conta Centralizadora**"	significa a conta corrente de titularidade da Securitizadora

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

	mantida junto ao Banco Itaú Unibanco (341), sob o nº 98404-2, agência 0393, vinculada ao Patrimônio Separado, na qual serão realizados todos os pagamentos dos Créditos Imobiliários.
"**Conta de Livre Movimentação**"	significa a conta corrente de titularidade da Devedora, para livre movimentação desta, de nº 577217278-2, mantida na agência nº 4282, da Caixa Econômica Federal (104).
"**Conta Liquidante B3**"	significa a conta nº 114678-4, mantida na agência nº 0001, do Agente de Liquidação (nº 310), de titularidade da Securitizadora, destinada à liquidação financeira: (i) das integralizações dos CRI realizadas por meio da B3; e (ii) dos pagamentos dos Titulares de CRI por meio da B3.
"**Contador**"	significa a **LINK CONSULTORIA CONTÁBIL E TRIBUTÁRIA LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Siqueira Bueno, nº 1.737, Belenzinho, CEP 03.172-010, inscrita no CNPJ sob o nº 03.997.580/0001-21, e no Conselho Regional de Contabilidade – CRC/SP, sob nº 2SP021558, contratada pela Securitizadora para realizar a escrituração contábil do Patrimônio Separado e a elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações .
"**Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis**"	significam, em conjunto, **(i)** o "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*", celebrado em 22 de abril de 2026, entre a Lar Brasil, a Securitizadora, contando, ainda, com a interveniência da Devedora, no que tange ao imóvel registrado em nome da Lar Brasil, conforme consta da matrícula nº 220.013, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto – SP; **(ii)** o "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*", celebrado em 22 de abril de 2026, entre a Lar Noruega, a Securitizadora, contando, ainda, com a interveniência da Devedora, no que tange ao imóvel registrado em nome da Lar Noruega, conforme consta da matrícula nº 216.506, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto – SP; e **(iii)** o "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em*

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

	Garantia e Outras Avenças", celebrado em 22 de abril de 2026, entre a FVB Empreendimentos, a Securitizadora, contando, ainda, com a interveniência da Devedora, no que tange às unidades autônomas designadas como "salas" do condomínio denominado "Civitas Mall", originárias do desmembramento da matrícula nº 143.086, do 2º Registro de Imóveis de Ribeirão Preto – SP, conforme matrículas nº 176.497, 176.498, 176.499, 176.500, 176.501, 176.502 e 176.503, todas do 2º (Segundo) Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP.
"**Contrato de Distribuição**"	significa o "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Rito de Registro Automático, sob o Regime de Melhores Esforços de Distribuição das 2 (Duas) Séries da* 72ª (septuagésima segunda) *Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, com Lastro em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Brio Incorporadora LTDA.*, a ser celebrado entre a Devedora e a Securitizadora, esta última na qualidade de Distribuidora.
"**Controle**" e "**Controlada**"	têm o significado previsto no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.
"**Covenants**"	a. *Loan to Value* (*LTV*) máximo de 55% (cinquenta e cinco por cento), calculado mensalmente, de acordo com a fórmula abaixo $$LTV = \frac{Saldo\ Devedor}{(VMI + SFR)} \leq 55\%$$ *Onde:* *Saldo Devedor: saldo do Valor Nominal das Notas Comerciais* *VMI: valor de mercado dos imóveis objeto de garantia real, com base nos respectivos laudos de avaliação a serem contratados pela Devedora, às suas expensas, junto a uma das Empresas de Avaliação ("Laudo de Avaliação").*

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

	SFR: Saldo do Fundo de Reserva Para fins de apuração do LTV, será considerado o Laudo de Avaliação mais recente disponível na Data de Verificação aplicável. b. *Covenant de Alavancagem:* Razão entre Dívida Líquida Corporativa e Patrimônio Líquido, verificado no exercício trimestral de março do respectivo ano, deve ser menor ou igual a 1,00 (um) em março de 2027, (B) 0,75 (setenta e cinco centésimos) em março de 2028, e (C) 0,50 (cinquenta centésimos) nos exercícios de março dos demais anos. Será verificado anualmente pela Securitizadora, com base nas informações disponibilizadas pela Devedora à Securitizadora, sendo a primeira aferição realizada com base nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Devedora relativas ao exercício de 31 de março de 2027. *Onde:* *Dívida Líquida Corporativa: corresponde ao endividamento de curto e longo prazo total (empréstimos, financiamentos, debêntures e notas comerciais, circulante e não circulante), excluídos (i) os títulos de renda fixa conversíveis disponíveis no balanço da visão da controladora, (ii) os valores devidos em razão de financiamentos imobiliários, isto é, aqueles contratados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional ou de financiamentos obtidos junto ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, e (iii) as disponibilidades (caixa e aplicações financeiras) que constem no balanço da visão da controladora; e* *Patrimônio Líquido: corresponde ao patrimônio líquido apresentado no balanço patrimonial da Devedora, excluídos os valores de reavaliação, se houver.*

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

"**CPF**" ou "**CPF/MF**"	significa o Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Fazenda.
"**Créditos do Patrimônio Separado**"	significam: (i) os Créditos Imobiliários; (ii) os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora (incluindo o Fundo de Despesas e o Fundo de Reservas); (iii) os valores que venham a ser depositados na Conta Liquidante B3; (iv) as Garantias; e (v) os bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) a (iv) acima, conforme aplicável.
"**Créditos Imobiliários**"	significa os créditos imobiliários, representados pelas CCI, oriundos da emissão das Notas Comerciais, assim enquadrados nos termos do artigo 6º, da Lei 9.514 e do artigo 1º, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, conforme alterada, os quais são consubstanciados e representados pelas próprias Notas Comerciais e pelos respectivos direitos creditórios delas decorrentes.
"**CRI em Circulação**"	significa, para fins de constituição de quórum, todos os CRI subscritos, integralizados e não resgatados pelos Titulares de CRI, excluídos os CRI que a Securitizadora ou a Devedora eventualmente sejam titulares ou possuam em tesouraria, os que sejam de titularidade (direta ou indireta) de empresas ligadas à Securitizadora, à Devedora, ou de fundos de investimento administrados por empresas ligadas à Securitizadora ou à Devedora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob Controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, cotistas, bem como seus cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau.
"**CRI**"	quando denominados em conjunto, os CRI 1ª Série e CRI 2ª Série.
"**CRI 1ª Série**"	significa os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) série da 72ª (septuagésima segunda) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora, com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização deste Termo de Securitização, nos termos do artigo 20 da Lei 14.430 e Anexo

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

	Normativo I da Resolução CVM 60.
"**CRI 2ª Série**"	significa os certificados de recebíveis imobiliários da 2ª (segunda) série da 72ª (septuagésima segunda) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora, com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização deste Termo de Securitização, nos termos do artigo 20 da Lei 14.430 e Anexo Normativo I da Resolução CVM 60.
"**Cronograma da Destinação dos Recursos**"	tem o significado que lhe é atribuído no item 4.4 abaixo.
"**CSLL**"	significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ou qualquer contribuição/tributo que venha a substitui-la, total ou parcialmente, conforme aplicável.
"**Custodiante**" ou "**Instituição Custodiante**"	significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, conforme qualificada no Preâmbulo, responsável pela guarda dos Documentos Comprobatórios que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, oriundos da emissão das Notas Comerciais.
"**CVM**"	significa a Comissão de Valores Mobiliários.
"**Data de Emissão**"	quando denominadas em conjunto, a Data de Emissão dos CRI 1ª Série e a Data de Emissão dos CRI 2ª Série.
"**Data de Emissão dos CRI 1ª Série**"	significa a data de emissão dos CRI 1ª Série, qual seja, 07 de abril de 2026.
"**Data de Emissão dos CRI 2ª Série**"	significa a data de emissão dos CRI 2ª Série, qual seja, 07 de abril de 2026.
"**Data de Início da Rentabilidade**"	quando denominadas em conjunto, a Data de Início da Rentabilidade dos CRI 1ª Série e a Data de Início da Rentabilidade dos CRI 2ª Série.

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

"**Data de Início da Rentabilidade dos CRI 1ª Série**"	significa a Primeira Data de Integralização dos CRI 1ª Série.
"**Data de Início da Rentabilidade dos CRI 2ª Série**"	significa a Primeira Data de Integralização dos CRI 2ª Série.
"**Data de Pagamento de Remuneração dos CRI**"	significa cada data de pagamento da Remuneração dos CRI aos Titulares de CRI prevista no Anexo I ao presente Termo de Securitização.
"**Data de Verificação**"	significa o dia 15 (quinze) de cada mês subsequente à primeira data de integralização de cada Série ou, caso o dia 15 (quinze) não seja um Dia Útil, o Dia Útil imediatamente subsequente.
"**Data de Vencimento dos CRI**"	quando denominadas em conjunto, a Data de Vencimento dos CRI 1ª Série e a Data de Vencimento dos CRI 2ª Série.
"**Data de Vencimento dos CRI 1ª Série**"	significa a data de vencimento dos CRI 1ª Série nos termos do item 3.1, (ix) abaixo.
"**Data de Vencimento dos CRI 2ª Série**"	significa a data de vencimento dos CRI 2ª Série, nos termos do item 3.1, (ix) abaixo.
"**Despesas Iniciais**"	tem o significado atribuído no item 4.2.4, item (i), abaixo.
"**Despesas Recorrentes**"	significa as despesas recorrentes relacionadas à manutenção da Operação de Securitização de responsabilidade da Devedora, indicadas no item 15.1 abaixo, a serem pagas com recursos do Fundo de Despesas, ou, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, diretamente pela Devedora, com recursos não integrantes do Patrimônio Separado.
"**Despesas**"	tem o significado previsto no Capítulo XV abaixo.
"**Destinação dos Recursos**"	tem o significado que lhe é atribuído no item 4.4 abaixo.
"**Devedora e/ou "BRIO**"	significa a **BRIO INCORPORADORA LTDA.**, sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ/MF sob o nº

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

	20.220.831/0001-86, com sede na Avenida Sumaré, nº 372, Bairro Jardim Sumaré, CEP 14.025-450, na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo.
"**Dia Útil**"	significa: (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, inclusive para fins de cálculo, realizada por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária prevista no Termo de Emissão de Notas Comerciais, qualquer dia no qual haja expediente bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e que não seja sábado ou domingo.
"**Distribuidora**"	significa a **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, conforme qualificada no Preâmbulo, quando mencionada na qualidade de distribuidora dos CRI no âmbito da Oferta, nos termos do artigo 43 da Resolução CVM 60.
"**Documento de Aceitação**"	significa o documento de aceitação da Oferta, nos termos do inciso IV, do artigo 2º da Resolução CVM 160.
"**Documentos Comprobatórios**"	significa, em conjunto: (i) o Termo de Emissão de Notas Comerciais; (ii) as CCI; (iii) os Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis; (iv) este Termo de Securitização; (v) o Contrato de Distribuição; (vi) o Boletim de Subscrição das Notas Comerciais; e (vii) os aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima.
"**Documentos de Destinação**"	significa as Notas Comerciais, extrato e/ou comprovante de pagamento/transferência, cronogramas físico-financeiros, notas fiscais/contratos e comprovantes de pagamentos em seus arquivos no formato "PDF", comprovando os pagamentos, incluindo, quando aplicável, documentação que comprove o vínculo da despesa/obrigação com o Empreendimento Lar Inglaterra, sendo acompanhados de uma planilha com os dados do empreendimento (matrícula e RGI) dados da nota fiscal (nome do fornecedor e descritivo) e dados do comprovante (data de pagamento e valor pago). Também poderão ser encaminhados demonstrativos contábeis que demonstrem a

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

	correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Emissão.
"**Documentos da Operação**"	significa, quando mencionados em conjunto: (i) o Termo de Emissão de Notas Comerciais; (ii) este Termo de Securitização; (iii) as CCIs ; (iv) os Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis; (v) o Boletim de Subscrição das Notas Comerciais; (vi) os Boletins de Subscrição dos CRI; (vii) as atas das eventuais Assembleias Especiais de Titulares de CRI, bem como todo e qualquer instrumento celebrado para fins de tais assembleias, o que inclui, mas sem limitação, "*Termos de Compromisso*" celebrados pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e/ou pelo(s) Avalista(s); (viii) o Anúncio de Início; (ix) o Anúncio de Encerramento; (x) qualquer termo de adesão de participante especial celebrado pela Securitizadora nos termos do item 3.2 abaixo; (xi) quaisquer outros documentos relacionados à emissão das Notas Comerciais e aos CRI; (xii) o Contrato de Distribuição; e (xiii) quaisquer aditamentos aos documentos mencionados acima.
"**Efeito Adverso Relevante**"	significa um ou mais atos, fatos, alterações, eventos, efeitos ou circunstâncias (individual ou conjuntamente com outros atos, fatos, alterações, efeitos ou circunstâncias) que forem prejudiciais aos negócios, ativos, bens, passivos ou resultados da Devedora, da FVB Empreendimentos e/ou das SPEs Garantidoras e impeça ou substancialmente restrinja a condução das principais atividades da Devedora, da FVB Empreendimentos e/ou das SPEs Garantidoras e/ou dificultem o cumprimento de qualquer de suas obrigações no âmbito de qualquer dos Documentos da Operação.
"**Emissão**"	quando denominadas em conjunto, a Emissão dos CRI 1ª Série e a Emissão dos CRI 2ª Série.
"**Emissão dos CRI 1ª Série**"	significa a 1ª (primeira) série da 72ª (septuagésima segunda) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

	Securitizadora, objeto deste Termo de Securitização.
"**Emissão dos CRI 2ª Série**"	significa a 2ª (segunda) série da 72ª (septuagésima segunda) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora, objeto deste Termo de Securitização.
"**Emissão de Notas Comerciais**"	significa a emissão de Notas Comerciais realizada pela Devedora nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais.
"**Empreendimento Lar Inglaterra**"	significa o empreendimento imobiliário denominado "*Lar Inglaterra*", a ser desenvolvido pela Devedora e/ou por Controladas desta, na modalidade de incorporação, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada, cuja incorporação está registrada sob o AV.8/214728 da matrícula nº 214728, sob a prenotação nº 644.617, no 2º (Segundo) Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP.
"**Empresas de Avaliação**"	significa uma das seguintes empresas especializadas: Colliers International do Brasil, Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., Jones Lang LaSalle, CB Richard Ellis, CBRE Consultoria do Brasil Ltda, Lead Avaliação e Consultoria ou qualquer outra empresa especializada em avaliação de imóveis previamente aprovada pela Securitizadora e pelos Titulares de CRI.
"**Encargos Moratórios**"	tem o significado que lhe é atribuído no item 3.1 (xix) abaixo.
"**Escritura de Emissão de CCI**"	O Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real sob a Forma Escritural, celebrado entre a Securitizadora, na qualidade de emissora, e a Instituição Custodiante, na qualidade de custodiante, por meio do qual a(s) CCI é(são) emitida(s).
"**Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado**"	significa os eventos que poderão ensejar a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário e em sua liquidação em favor dos Titulares de CRI, previstos neste Termo de Securitização.

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

"**Eventos de Vencimento Antecipado Automático**"	tem o significado que lhe é atribuído no item 8.2 abaixo.
"**Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático**"	tem o significado que lhe é atribuído no item 8.3 abaixo.
"**Eventos de Vencimento Antecipado**"	significa, quando mencionados em conjunto, os Eventos de Vencimento Antecipado Automático e os Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático.
"**Fundo de Despesas**"	significa o fundo a ser constituído pela Devedora para fins de pagamento das despesas de manutenção dos CRI e em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, devendo ser observado o Valor do Fundo de Despesas, sem prejuízo do Valor Mínimo do Fundo de Despesas.
"**Fundo de Reservas**"	significa a parcela de recursos retida pela Securitizadora na Conta Centralizadora, integrante do Patrimônio Separado e vinculada aos CRI, para fins de garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, devendo ser mantida, em cada Data de Verificação, montante não inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reservas. Os recursos do Fundo de Reservas poderão ser aplicados em Investimentos Permitidos, sendo certo que os rendimentos líquidos auferidos com tais aplicações integrarão o próprio Fundo de Reservas e, após a quitação integral dos CRI e das demais obrigações do Patrimônio Separado, o saldo remanescente do Fundo de Reservas (incluindo rendimentos líquidos) será liberado à Devedora, nos termos deste Termo de Securitização.
"**FVB Empreendimentos**"	significa a **FVB EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.265.487/0001-41, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Rua Nelson Simões Peixeiro, nº 325, Condomínio Residencial Ipê Rosa, Vila do Golf, CEP 14.027-754.
"**Garantias**"	significa, em conjunto, a Alienação Fiduciária de Imóveis, o Aval,

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

	o Fundo de Despesas e o Fundo de Reservas.
"**Grupo Econômico**"	significa a Devedora, as SPEs Garantidoras, os Avalistas e quaisquer sociedades controladas, controladoras ou sob controle comum, direto ou indireto, da Devedora, conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, nos termos do item 4.1 (xviii) deste Termo de Securitização.
"**IBGE**"	é o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
"**IGP-M**"	significa o índice de preços calculado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas.
"**Imóveis**"	significa, quando em conjunto, **(i)** o terreno de matrícula nº 220.013, de propriedade da Lar Brasil, do 1º (Primeiro) Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, **(ii)** o terreno de matrícula nº 216.506, de propriedade da Lar Noruega, também do 1º (Primeiro) Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, e **(iii)** os imóveis de matrícula nº 176.497, 176.498, 176.499, 176.500, 176.501, 176.502 e 176.503, de propriedade da FVB Empreendimentos, todas do 2º (segundo) Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, os quais serão alienados fiduciariamente à Securitizadora nos termos dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis.
"**Investidores Qualificados**"	significa os investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30.
"**Investidores**"	significa os Investidores Qualificados.
"**Investimentos Permitidos**"	significa qualquer das seguintes aplicações financeiras: (i) títulos de emissão do Tesouro Nacional; (ii) certificados e recibos de depósito bancário de emissão das seguintes instituições financeiras: Banco Bradesco S.A., Banco do Brasil S.A., Itaú Unibanco S.A., Banco Santander (Brasil) S.A. ou Caixa Econômica Federal, em ambos os casos com liquidez diária; (iii) fundos de

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

	investimento de renda fixa referenciados-DI, com liquidez diária; (iv) fundos de investimento de renda fixa simples com liquidez diária; e (v) operações compromissadas, com liquidez diária, realizadas junto a qualquer instituição financeira que tenha a classificação de risco no mínimo equivalente a AA+ em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou A3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País .
"**IOF/Câmbio**"	significa Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.
"**IOF/Títulos**"	significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.
"**IPCA**"	significa o índice de preços ao consumidor amplo calculado e divulgado pelo IBGE.
"**IRPJ**"	significa Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
"**IRRF**"	significa o Imposto de Renda Retido na Fonte.
"**ISS**"	significa o Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza ou qualquer tributo que venha a substituí-lo, total ou parcialmente.
"**JUCESP**"	significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo.
"**Lar Brasil**"	significa a **LAR BRASIL CONDOMÍNIO I SPE LTDA.**, sociedade de propósito específico constituída na forma de sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.266.082/0001-77, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Sumaré, nº 372, Jardim Sumaré, CEP 14.025-450.
"**Lar Noruega**"	significa a **LAR NORUEGA INCORPORADORA SPE LTDA.**, sociedade de propósito específico constituída na forma de sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 31.901.348/0001-83, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, nº 1.465, Sala 217-AA, Jardim Botânico, CEP 14.021-630.

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

"**Legislação Socioambiental**"	significa a legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional, à medicina do trabalho e ao meio ambiente.
"**Lei 11.033**"	significa a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
"**Lei 14.195**"	significa a Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme alterada.
"**Lei 14.430**"	significa a Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada.
"**Lei 8.981**"	significa a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.
"**Lei 9.514**"	significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
"**Lei das Sociedades por Ações**"	significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
"**Mês de Verificação**"	O mês da Data de Verificação.
"**Mês de Competência**"	O mês imediatamente anterior ao Mês de Verificação.
"**MDA**"	significa o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
"**Montante Mínimo**"	significa o montante de, no mínimo, R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), a serem subscritos e integralizados no âmbito da Oferta, nos termos deste Termo de Securitização.
"**Notas Comerciais**"	quando denominadas em conjunto, as Notas Comerciais da 1ª Série e as Notas Comerciais da 2ª Série, nos termos do artigo 45 e seguintes da Lei 14.195.
"**Notas Comerciais da 1ª Série**"	significa a nota comercial escritural, emitida pela Devedora sob a forma escritural, nos termos do Termo de Emissão de Notas

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

	Comerciais e da legislação aplicável, correspondente à 1ª (primeira) série, da qual decorrem os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais, cujos recursos serão destinados para a realização de empreendimentos imobiliários a serem desenvolvidos por sociedades de propósito específico controladas pela BRIO, nos termos da Destinação de Recursos.
"**Notas Comerciais da 2ª Série**"	significa a nota comercial escritural, emitida pela Devedora sob a forma escritural, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais e da legislação aplicável, correspondente à 2ª (segunda) série, da qual decorrem os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais, cujos recursos serão destinados para a realização de empreendimentos imobiliários a serem desenvolvidos por sociedades de propósito específico controladas pela BRIO, nos termos da Destinação de Recursos.
"**Obrigações Garantidas**"	significa: (i) todas as obrigações assumidas pela Devedora e/ou Controladas por ocasião da emissão das Notas Comerciais e dos CRI, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento das obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, conforme previsto nos Documentos da Operação, tais como os montantes devidos a título do Valor Nominal Unitário, da Remuneração, e dos Encargos Moratórios relativos às Notas Comerciais e aos CRI, bem como a qualquer dos demais Documentos da Operação, quando devidos, seja nas respectivas datas de pagamento ou em decorrência da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado; (ii) dos custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à emissão dos CRI e ao Patrimônio Separado, que sejam de responsabilidade da Devedora e/ou de Controladas, bem como em relação à cobrança dos créditos imobiliários lastro dos CRI e excussão das garantias, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais; (iii) de quaisquer outras obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora e/ou Controladas nos termos do Termo de Emissão de

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

	Notas Comerciais e/ou de quaisquer dos Documentos da Operação, incluindo obrigações de pagar honorários, despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações, nos termos previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação; e (iv) das obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário e/ou os Titulares de CRI, razoável e comprovadamente venham, de forma justificada, a desembolsar nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, para a defesa de seus interesses, preservação ou exercício de seus direitos, para cobrança, judicial ou extrajudicial, e/ou em decorrência da constituição, manutenção, realização, consolidação e/ou excussão ou execução de qualquer das Garantias ou dos Créditos Imobiliários.
"**Oferta**"	significa a distribuição pública dos CRI, realizada nos termos da Resolução CVM 160, a qual: **(i)** é destinada aos Investidores; **(ii)** será intermediada pela Securitizadora na qualidade de Distribuidor e eventuais participantes especiais que vierem a participar da Oferta nos termos do item 3.2 abaixo; e **(iii)** não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos da Lei do Mercado de Capitais e da Resolução da CVM 160.
"**Operação de Securitização**"	significa a operação de securitização de recebíveis imobiliários que envolve a Emissão das Notas Comerciais, a constituição das Garantias e na emissão dos CRI e das CCI, aos quais os Créditos Imobiliários são, neste ato, vinculados como lastro, na forma prevista no presente Termo de Securitização.
"**Ordem de Pagamentos**"	significa a ordem de prioridade de alocação dos recursos integrantes do Patrimônio Separado, inclusive, sem limitação, os montantes recebidos pela Securitizadora em razão do pagamento dos valores devidos no âmbito das Notas Comerciais, nos termos do item 11.10 abaixo.

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

"**Parte Relacionada**"	significa, em relação a qualquer das Partes, (i) seus acionistas ou cotistas diretos ou indiretos que detenham participação igual ou superior a 5% (cinco por cento) do capital social ou votante; (ii) seus administradores, diretores, membros de conselho de administração ou fiscal, e respectivos cônjuges ou companheiros e parentes de até segundo grau; (iii) as sociedades controladas, controladoras ou sob controle comum, direto ou indireto; (iv) as sociedades coligadas; (v) os fundos de investimento geridos ou administrados por qualquer das pessoas referidas nos incisos anteriores; e (vi) qualquer pessoa que, direta ou indiretamente, atue em concerto ou sob influência significativa de qualquer das pessoas acima referidas, nos termos da Lei das Sociedades por Ações e da regulamentação da CVM aplicável.
"**Patrimônio Separado**"	significa o patrimônio constituído em favor dos Titulares de CRI após a instituição do Regime Fiduciário, administrado pela Securitizadora, composto pelos Créditos do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI. 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) Conta Centralizadora e Conta Liquidante B3; (v) Quaisquer valores existentes nas contas mencionada no item anterior, incluindo valores dos Fundos; e (vi) Rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos.

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

"**Período de Capitalização**"	significa, para cada Série, o intervalo de tempo que se inicia na Primeira Data de Integralização da respectiva Série (inclusive), e termina na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva Série imediatamente posterior (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou que se inicia na respectiva Data de Pagamento de Remuneração dos CRI da respectiva Série imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva Série imediatamente posterior (exclusive). Cada Período de Capitalização da respectiva Série sucede o anterior sem solução de continuidade.
"**Perplan Urbanização**"	significa a **PERPLAN EMPREENDIMENTOS E URBANIZAÇÃO LTDA.**, sociedade limitada inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.079.642/0001-89, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, nº 1.465, 1º andar, Sala 101 A, Jardim Botânico, CEP 14.021-630.
"**Proporção da Série**"	significa o fator de rateio a ser aplicado na alocação dos recursos do Patrimônio Separado entre as Séries dos CRI em cada data de pagamento, calculado da seguinte forma: $$Proporção\ da\ Série = \frac{SD\ (n)}{(SD(1) + SD(2))}$$ *onde:* *SD(n) = saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva Série (n), acrescido da Remuneração dos CRI e demais encargos devidos e não pagos na respectiva data de apuração;* *SD(1) = saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, acrescido da Remuneração dos CRI e demais encargos devidos e não pagos na respectiva data de apuração; e* *SD(2) = saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, acrescido da Remuneração dos CRI e demais encargos devidos e não pagos na respectiva data de apuração.* A Proporção da Série será apurada pela Securitizadora em cada

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

	data de pagamento e refletirá o peso relativo das obrigações de cada Série em relação ao total das obrigações do Patrimônio Separado naquele momento, inexistindo qualquer ordem de preferência ou subordinação entre as Séries (*pari passu*).
"**PIS**"	significa a Contribuição ao Programa de Integração Social ou qualquer contribuição social ou tributo que venha a substitui-la, total ou parcialmente.
"**Preço de Integralização dos CRI**"	tem o significado atribuído no item 4.2.2.
"**Primeira Data de Integralização**"	quando denominadas em conjunto, a Primeira Data de Integralização dos CRI 1ª Série e a Primeira Data de Integralização dos CRI 2ª Série.
"**Primeira Data de Integralização dos CRI 1ª Série**"	tem o significado atribuído no item 4.1.
"**Primeira Data de Integralização dos CRI 2ª Série**"	tem o significado atribuído no item 4.1.
"**Público-Alvo da Oferta**"	significa o público-alvo da Oferta, ao qual os CRI serão distribuídos publicamente no âmbito da Oferta, qual seja, os Investidores Qualificados.
"**Regime de Colocação**"	significa o regime de melhores esforços de colocação dos CRI.
"**Regime Fiduciário**"	significa o regime fiduciário, em favor da Emissão e dos Titulares de CRI, instituído sobre os Créditos do Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430 e da Resolução CVM 60, conforme aplicável.
"**Relatório de Verificação**"	significa o relatório de verificação, a ser encaminhado pela Devedora ao Agente Fiduciário, nos termos do item 4.4.3, conforme modelo previsto no Anexo IX.
"**Remuneração dos CRI**"	quando denominadas em conjunto, a Remuneração dos CRI 1ª

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

	Série e a Remuneração dos CRI 2ª Série.
"**Remuneração dos CRI 1ª Série**"	significa a remuneração dos CRI 1ª Série, paga mensalmente, observado o cronograma de pagamentos previsto no Anexo I, calculada conforme o item 5.2. abaixo.
"**Remuneração dos CRI 2ª Série**"	significa a remuneração dos CRI 2ª Série, paga mensalmente, observado o cronograma de pagamentos previsto no Anexo I, calculada conforme o item 5.2. abaixo.
"**Resgate Antecipado Compulsório dos CRI"**	tem o significado atribuído no item 8.1 abaixo.
"**Resgate Antecipado dos CRI**"	tem o significado que lhe é dado no item 7.1.
"**Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais**"	tem o significado que lhe é dado no item 7.1.
"**Resolução Conjunta nº 13/2024**"	significa a Resolução Conjunta do Banco Central do Brasil e da Comissão de Valores Mobiliários nº 13, de 03 de dezembro de 2024.
"**Resolução CVM 160**"	significa a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
"**Resolução CVM 17**"	significa a Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada.
"**Resolução CVM 30**"	significa a Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
"**Resolução CVM 60**"	significa a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada.
"**Resolução CVM 80**"	significa a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada.
"**RFB**"	significa a Receita Federal do Brasil.

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

"**Securitizadora**" ou "**Emissora**"	significa a **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, qualificada no Preâmbulo.
"**Série**" ou "**Séries**"	tem o significado previsto no item 3.1., (ii), abaixo.
"**SPEs Garantidoras**"	significam, em conjunto, a Lar Brasil e a Lar Noruega.
"**Taxa DI**"	significa as taxas médias diárias dos DI over extra grupo - Depósitos Interfinanceiros de um dia, calculadas e divulgadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no Informativo Diário, disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, expressa na forma percentual ao ano.
"**Termo de Emissão de Notas Comerciais**"	significa o *"Termo da 1ª (Primeira) Emissão Particular de Notas Comerciais, em 2 (Duas) Séries, com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, Não Conversível, para Distribuição Privada, da Brio Incorporadora Ltda."*, celebrado entre a Devedora, os Avalistas, as SPEs Garantidoras e a Securitizadora, em 7 de abril de 2026, conforme aditado.
"**Termo de Securitização**"	significa o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em 2 (duas) Séries, da 72ª (septuagésima segunda) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela Brio Incorporadora Ltda.*", conforme aditado.
"**Titulares de CRI**"	significa os investidores que venham a subscrever ou adquirir os CRI, independentemente da série.
"**Valor de Constituição do Fundo de Reserva**"	correspondente a R$ 534.210,37 (quinhentos e trinta e quatro mil, duzentos e dez reais e trinta e sete centavos), a ser retido na primeira integralização.
"**Valor do Fundo de Despesas**"	significa o valor correspondente à soma das Despesas Recorrentes referentes a 3 (três) meses, observado o valor inicial correspondente a R$ 27.500,00 (vinte e sete mil e quinhentos reais), a ser constituído proporcionalmente, na medida em que

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

	forem realizadas novas integralizações de CRI, sem prejuízo do Valor Mínimo do Fundo de Despesas.
"**Valor do Fundo de Reserva**"	significa o valor do Fundo de Reserva a ser mantido na Conta Centralizadora, integrante do Patrimônio Separado, correspondente a 3% (três por cento) do saldo devedor do CRI, observado que, na primeira Data de Verificação, o Valor do Fundo de Reserva será equivalente ao Valor de Constituição do Fundo de Reserva, devendo ser constituído proporcionalmente ao valor integralizado dos CRI em cada Data de Integralização, devendo ser apurado na Data de Verificação e recomposto na forma deste Termo de Securitização.
"**Valor Mínimo do Fundo de Despesas**"	significa o valor mínimo correspondente à soma das Despesas Recorrentes referentes a 3 (três) meses para fins de recomposição do Fundo de Despesas, observado o valor mínimo inicial de R$ 27.500,00 (vinte e sete mil e quinhentos reais).
"Valor Mínimo do Fundo de Reserva"	significa o valor mínimo abaixo do qual o Fundo de Reserva será considerado insuficiente para fins de recomposição, correspondente a 3% (três por cento) do saldo devedor do CRI apurado em cada Data de Verificação.
"**Valor Nominal Unitário**"	significa o valor nominal de cada CRI, que corresponderá a R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
"**Valor Total da Emissão**"	significa o valor nominal da totalidade dos CRI a ser emitido, que corresponde a R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), observado o Montante Mínimo.

1.1.1. Os termos em letras maiúsculas ou com iniciais maiúsculas empregados e que não estejam de outra forma definidos neste Termo de Securitização são aqui utilizados com o mesmo significado atribuído a tais termos no Termo de Emissão de Notas Comerciais.

1.1.2. Todas as referências a qualquer lei ou regulamentação significam uma referência às referidas da maneira que se encontrem em vigor ou, conforme aplicável, ao texto normativo que vier a substitui-las.

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

1.1.3. As expressões “deste instrumento”, “neste instrumento” e “conforme previsto neste instrumento” e palavras da mesma importância quando empregadas neste Termo de Securitização, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este Termo de Securitização como um todo e não a uma disposição específica deste Termo de Securitização e referências a capítulos, seções, adendos e anexos estão relacionadas a este Termo de Securitização a não ser que de outra forma especificado.

1.1.4. Todos os termos definidos neste Termo de Securitização terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos.

1.1.5. Salvo qualquer outra disposição em contrário prevista neste instrumento, todos os termos e condições do Termo de Emissão de Notas Comerciais aplicam-se total e automaticamente a este Termo de Securitização, *mutatis mutandis*, e deverão ser consideradas como uma parte integral deste, como se estivessem transcritos neste instrumento.

1.2. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade.

1.3. Aprovação Societária da Securitizadora. A Emissão e a Oferta foram aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pelos conselheiros da Emissora, reunidos em Reunião de Conselho de Administração da Securitizadora, realizada em 29 de abril de 2023, cuja ata foi arquivada na JUCESP em 19 de junho de 2023 sob o nº 247.340/23-6, por meio da qual foi autorizada, nos termos do artigo 17, inciso XI, do Estatuto Social da Securitizadora, a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio pela Securitizadora até o limite de R$10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), que se refere tanto à ofertas públicas com registro automático de distribuição quanto para aquelas com registro ordinário de distribuição, conforme ritos da Resolução CVM 160, sendo que, até a presente data, tal limite não foi atingido, considerando-se, inclusive, a presente Emissão.

1.4. Aprovação Societária da Devedora. A emissão das Notas Comerciais e a assinatura, pela Devedora, dos Documentos da Operação dos quais é parte foram aprovadas com base nas deliberações tomadas na Reunião de Sócios da Devedora realizada em 07 de abril de 2026, cuja ata será arquivada na JUCESP.

1.5. Aprovação Societária da FVB Empreendimentos. A prestação do Aval e da Alienação Fiduciária de Imóveis no âmbito das Notas Comerciais, bem como a assinatura dos

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Documentos da Operação dos quais é parte, pela FVB Empreendimentos, foi aprovada com base nas deliberações tomadas na Reunião de Sócias da FVB Empreendimentos, realizada em 07 de abril de 2026, cuja ata será arquivada na JUCESP.

1.6. Aprovação Societária da Lar Brasil. A prestação da Alienação Fiduciária de Imóveis no âmbito das Notas Comerciais, bem como a assinatura dos Documentos da Operação dos quais é parte, pela Lar Brasil, foi aprovada com base nas deliberações tomadas na Reunião de Sócias da Lar Brasil, realizada em 07 de abril de 2026, cuja ata será arquivada na JUCESP.

1.7. Aprovação Societária da Lar Noruega. A prestação da Alienação Fiduciária de Imóveis no âmbito das Notas Comerciais, bem como a assinatura dos Documentos da Operação dos quais é parte, pela Lar Noruega, foi aprovada com base nas deliberações tomadas na Reunião de Sócias da Lar Noruega, realizada em 07 de abril de 2026, cuja ata será arquivada na JUCESP.

1.8. Aprovação Societária da Perplan Urbanização. A prestação do Aval no âmbito das Notas Comerciais, bem como a assinatura dos Documentos da Operação dos quais é parte, pela Perplan Urbanização, foi aprovada com base nas deliberações tomadas na Reunião de Sócias da Perplan Urbanização, realizada em 07 de abril de 2026, cuja ata será arquivada na JUCESP.

CAPÍTULO II – DO OBJETO E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários. A Securitizadora realiza, neste ato, em caráter irretratável e irrevogável, a vinculação dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, oriundo da emissão das Notas Comerciais, aos CRI. Os direitos creditórios vinculados a este Termo de Securitização, bem como as suas características específicas, estão descritos no Anexo II deste Termo de Securitização, nos termos do artigo 2º, inciso V, do Suplemento "A" da Resolução CVM 60, em adição às características gerais descritas neste Termo de Securitização.

2.1.1 Por força da vinculação de que trata o item 2.1 acima, os Créditos Imobiliários:

(i) constituem o Patrimônio Separado dos CRI, não se confundindo com o patrimônio comum da Securitizadora em nenhuma hipótese, ou com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários pela Securitizadora;

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

(ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

(iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização, bem como das Despesas;

(iv) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora;

(v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podendo ser excutidos por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e

(vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

2.2.1 Os Créditos Imobiliários, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, produzindo todos os efeitos que correspondem ao lastro dos CRI, aos quais estão vinculados em caráter irrevogável e irretratável, segregados do restante do patrimônio da Securitizadora mediante instituição do Regime Fiduciário.

2.2. Nos termos do artigo 26, §1º, da Lei 14.430, este Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão registrados na B3.

2.3. Os CRI serão objeto de oferta pública no mercado brasileiro de capitais, nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, da Lei 14.430 e deste Termo de Securitização.

2.4. Esta oferta está sujeita ao Código ANBIMA, nos termos de seu artigo 2º e deverá ser registrada na entidade autorreguladora conforme o disposto no artigo 19 do Código ANBIMA e nos artigos 15 e seguintes das Regras e Procedimentos do Código ANBIMA, no prazo de até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

2.5. Em atendimento ao artigo 11, inciso V, da Resolução CVM 17, é apresentada a declaração de inexistência de conflito de interesses pelo Agente Fiduciário, na forma do Anexo V do presente Termo de Securitização.

2.6. Em atendimento ao artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, é apresentada, no Anexo III do presente Termo de Securitização, a declaração emitida pela Securitizadora com relação à instituição do Regime Fiduciário.

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

2.7. Origem dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, são oriundos da emissão das Notas Comerciais em favor da Securitizadora, e estão livres e desembaraçados de quaisquer ônus e serão segregados do restante do patrimônio da Securitizadora, mediante instituição do Regime Fiduciário, na forma prevista no Capítulo X abaixo, nos termos da Lei 14.430, no âmbito da Operação de Securitização.

2.8. Aquisição dos Créditos Imobiliários. A Securitizadora é a única e exclusiva titular da totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, por ter adquirido através da subscrição das Notas Comerciais.

2.8.1. Sendo que certo que a integralização das Notas Comerciais somente ocorrerá com os recursos oriundos da Integralização dos CRI a ser realizada pelos Titulares de CRI, de modo a ocorrer em montante igual e de forma concomitante, conforme previsto no Termo de Emissão de Notas Comerciais.

2.8.2. O Termo de Emissão de Notas Comerciais, bem como os demais Documentos Comprobatórios da existência e exigibilidade dos Créditos Imobiliários, encontram-se devidamente custodiados junto ao Custodiante, nos termos da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

2.8.3. A dívida representada pelas Notas Comerciais somente se tornará exigível a partir da primeira integralização das Notas Comerciais, a qual, por sua vez, está condicionada à primeira integralização dos CRI.

2.9. Lastro dos CRI. Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, oriundo da emissão das Notas Comerciais, cujas características principais estão listadas no Anexo II deste Termo de Securitização, livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, têm o valor total de R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), na data de sua emissão, e corresponderão ao lastro dos CRI objeto da Emissão, aos quais estão vinculados em caráter irrevogável e irretratável, segregados do restante do patrimônio da Securitizadora, mediante instituição do Regime Fiduciário, na forma prevista pelo Capítulo 9 abaixo, e nos termos da Lei 14.430.

2.9.1. Até a quitação integral das Obrigações Garantidas, a Securitizadora manterá os Créditos Imobiliários, vinculados aos CRI e agrupados no Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, nos termos do Capítulo IX abaixo.

2.9.2. A Securitizadora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado que, nos termos do artigo 12 da Resolução

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

CVM 17, em caso de inadimplemento dos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários.

2.10. Pagamentos dos Créditos Imobiliários: Os pagamentos decorrentes das Notas Comerciais deverão ser realizados pela Devedora mediante depósito de recursos diretamente na Conta Centralizadora, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais.

2.10.1. Os Créditos Imobiliários, os recursos depositados na Conta Centralizadora e todos e quaisquer recursos a eles relativos são expressamente vinculados aos CRI de ambas as Séries por força do regime fiduciário constituído pela Securitizadora, em conformidade com este Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Devedora e/ou da Securitizadora até a data de resgate dos CRI e pagamento integral dos valores devidos a seus titulares. Neste sentido, os Créditos Imobiliários e os recursos depositados na Conta Centralizadora e quaisquer recursos a eles relativos:

(i) constituirão, no âmbito deste Termo de Securitização, Patrimônio Separado, não se confundindo entre si e nem com o patrimônio comum da Securitizadora em nenhuma hipótese;

(ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Securitizadora no Patrimônio Separado até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

(iii) os recursos decorrentes da Conta Centralizadora destinam-se exclusivamente ao pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI, bem como dos respectivos custos da administração do Patrimônio Separado constituído no âmbito deste Termo de Securitização e despesas incorridas, inclusive, mas não se limitando, os custos do Custodiante, Escriturador e do Agente Fiduciário, observado o disposto no Capítulo IX abaixo;

(iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora, não podendo ser utilizados na prestação de garantias, nem ser excutidos por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam, observados os fatores de risco aqui previstos; e

(v) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados, conforme previsto neste Termo de Securitização.

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

2.10.2. Custódia. A via digital da Escritura de Emissão de CCI, uma via digital deste Termo de Securitização, bem como uma via digital de eventuais Documentos da Operação adicionais que evidenciem a existência dos Créditos Imobiliários, se houver, deverão ser mantidas pelo Custodiante, que será o fiel depositário contratado, nos termos do contrato de prestação de serviços de custódia a ser celebrado com a Securitizadora, pela remuneração ali prevista, a ser arcada pela Devedora, para exercer as seguintes funções, entre outras: (i) receber os documentos e realizar a verificação do lastro dos CRI nos termos deste Termo de Securitização; (ii) fazer a custódia e guarda dos documentos recebidos conforme previsto no item (i) acima, incluindo, sem limitação, a via digital da Escritura de Emissão de CCI e uma via digital deste Termo de Securitização; e (iii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas e em perfeita ordem, os documentos recebidos conforme previsto no item (i) acima, incluindo, sem limitação, a via digital da Escritura de Emissão de CCI e uma via digital deste Termo de Securitização

O Custodiante será responsável pela guarda das vias digitais dos documentos que evidenciem a existência dos Créditos Imobiliários, representados, principalmente, pela via digital da Escritura de Emissão de CCI. Desse modo, a verificação do lastro dos CRI será realizada pelo Custodiante, de forma individualizada e integral, quando os referidos Documentos da Operação forem apresentados para registro perante o Custodiante e a B3, conforme o caso.

2.10.3. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

2.10.4. Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente instrumento, a Devedora obriga-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do aditamento para fins de custódia.

2.10.5. A Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei 10.931 e pelos regulamentos da B3, poderá solicitar a entrega da documentação que se encontrar sob a guarda da Emissora, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor, na hipótese da necessidade de prazo para atendimento de exigência legal ou regulamentar.

2.10.7. Registro da CCI. A(s) CCI será(ão) devidamente registrada(s) na B3, na forma prevista no parágrafo 4º do artigo 18 da Lei 10.931 pela Instituição Custodiante em até 30 (trinta) dias contados da primeira Integralização (CRI) ou da celebração do respectivo aditamento, na modalidade com liquidação financeira fora do âmbito da B3. A Instituição Custodiante enviará a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, a comprovação do registro da(s) CCI(s) realizado na B3 em até 5 (cinco) Dias Úteis após o registro. A Securitizadora, por sua vez, enviará ao Agente Fiduciário, a comprovação da vinculação do ativo junto aos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento da comprovação do registro da(s) CCI.

2.11. Características dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCIs, vinculados ao presente Termo de Securitização, bem como suas características específicas, estão descritas no Anexo II a este Termo de Securitização, nos termos do artigo 2º, inciso V, do Suplemento A à Resolução CVM 60, no que lhe for aplicável, em adição às características gerais descritas neste Capítulo 2.

2.12. Classificação ANBIMA: Conforme classificação da ANBIMA, os CRI são classificados da seguinte forma:

(i) categoria: residencial;

(ii) concentração: concentrado;

(iii) tipo de segmento: apartamentos ou casas;

(iv) tipo de contrato com lastro: cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida;

(v) sem revolvência; e

(vi) existência de crédito não performado: não.

2.12.1. Essa classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

CAPÍTULO III – DA IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

3.1. Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, cem razão da emissão das Notas Comerciais, serão emitidos em 2 (duas) séries e possuem as seguintes características:

(i) Emissão. Esta é a 72ª (septuagésima segunda) emissão da Securitizadora.

(ii) Série: A Emissão possui 2 (duas) séries (cada qual, uma "**Série**"), não havendo qualquer ordem de preferência ou subordinação entre as Séries, conferindo aos Titulares de CRI direitos *pari passu*, observadas as características específicas atribuídas a cada Série neste Termo de Securitização.

(iii) Quantidade de CRI. Serão emitidos 35.000 (trinta e cinco mil) CRI na Data de Emissão dos CRI, sendo 9.000 (nove mil) CRI 1ª Série e 26.000 (vinte e seis mil) CRI 2ª Série.

(iv) Quantidade de Patrimônios Separados. Nos termos do artigo 40 da Resolução CVM 60, foi instituído 1 (um) patrimônio separado à presente Emissão, compreendendo ambas as Séries.

(v) Valor Total da Emissão. O valor total da Emissão é de R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), correspondente à soma do valor total da emissão dos CRI 1ª Série, de R$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais) ("**Valor Total da Emissão dos CRI 1ª Série**"), e do valor total da emissão dos CRI 2ª Série, de R$ 26.000.000,00 (vinte e seis milhões de reais) ("**Valor Total da Emissão dos CRI 2ª Série**" e, quando em conjunto com o Valor Total da Emissão dos CRI 1ª Série, o "**Valor Total da Emissão**").

(vi) Valor Nominal Unitário. Os CRI de cada Série terão valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.

(vii) Data de Emissão. A data de emissão dos CRI é 07 de abril de 2026.

(viii) Local de Emissão. Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

(ix) Data de Vencimento dos CRI. A data de vencimento dos CRI 1ª Série será o dia 22 de março de 2030, enquanto a data de vencimento dos CRI 2ª Série será o dia 24 de abril de 2030..

(x) Prazo Total dos CRI. Os CRI 1ª Série terão prazo de vencimento de 1.445 (mil quatrocentos e quarenta e cinco) dias, vencendo, portanto, no dia 22 de março de 2030,

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

enquanto os CRI 2ª Série terão prazo de vencimento de 1.478 (mil quatrocentos e setenta e oito) dias, vencendo, portanto, no dia 24 de abril de 2030..

(xi) Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI não será atualizado monetariamente.

(xii) Remuneração dos CRI. Os CRI de cada Série farão jus a juros remuneratórios, correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de *spread* (sobretaxa) equivalente a 2,00% (dois por cento) ao ano, para os CRI 1ª Série, e *spread* equivalente a 2,001% (dois inteiros e um milésimo por cento) ao ano, para os CRI 2ª Série, ambos com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme fórmula prevista no item 5.2. abaixo, com carência de pagamento de 2 (dois) meses contados da Data de Emissão, de acordo com o Anexo I deste Termo de Securitização.

(xiii) Amortização do Principal. O saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI de cada Série será amortizado mensalmente, com carência de 12 (doze) meses, de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo I, observadas as possibilidades de Amortização Extraordinária e de Resgate Antecipado, nos termos dos itens 7.1 e 7.2 e deste Termo de Securitização.

(xiv) Regime Fiduciário. Conforme previsto no Capítulo XI abaixo, será instituído o Regime Fiduciário, nos termos do artigo 26, da Lei 14.430 e da Resolução CVM 60, dos Créditos do Patrimônio Separado, são segregados do restante do patrimônio da Securitizadora mediante instituição de Regime Fiduciário.

(xv) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: Os CRI serão depositados: (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, operacionalizado e administrado pela B3, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da negociação, os eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3. A B3 poderá ser substituída por outras câmaras de liquidação e custódia autorizadas, nos seguintes casos: (i) se a B3 falir, requerer recuperação judicial ou iniciar procedimentos de recuperação extrajudicial, tiver sua falência, intervenção ou liquidação requerida; (ii) se for cassada sua autorização para execução dos serviços contratados; e/ou (iii) a pedido dos Titulares dos CRI, mediante aprovação na respectiva Assembleia Especial. Nos casos acima previstos,

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

deverá ser convocada Assembleia Especial para que seja deliberada a contratação de nova câmara de liquidação e custódia autorizada para registro dos CRI.

(xvi) Garantia Flutuante. Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Securitizadora.

(xvii) Garantias. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI. O CRI contará com o Fundo de Despesas e o Fundo de Reservas. Ainda, as Notas Comerciais gozarão de garantia real outorgada pelas SPEs Garantidoras e pela FVB Empreendimentos em favor da Securitizadora no âmbito das Notas Comerciais, qual seja, as Alienações Fiduciárias de Imóveis.

As Notas Comerciais gozarão também de garantia fidejussória de Aval em favor da Securitizadora, sendo certo que: **(a)** com relação às Notas Comerciais da 1ª Série e aos CRI 1ª Série, o Aval prestado pelo Sr. Adilson Perdiza Villas Boas, pelo Sr. Márcio Perdiza Villas Boas e pela Perplan Urbanização, na qualidade de avalistas, coobrigados e principais pagadores, em caráter solidário, limitado, isoladamente, em qualquer hipótese, às Obrigações Garantidas das Notas Comerciais da 1ª Série, sendo certo que o valor principal emitido na 1ª Série corresponde a R$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais), sobre o qual incidem juros remuneratórios, encargos moratórios e demais obrigações pecuniárias previstas nos Documentos da Operação, todos igualmente cobertos pelo presente Aval nos limites das Obrigações Garantidas das Notas Comerciais da 1ª Série; e **(b)** o Aval prestado pela FVB Empreendimentos e pelo Sr. Fábio Villas Boas não possui qualquer limitação de valor, de modo a garantir ambas as séries das Notas Comerciais e, portanto, dos CRI.

Os recursos obtidos com a excussão das Garantias serão destinados ao Patrimônio Separado e alocados na Ordem de Pagamentos prevista neste Termo de Securitização, observada a segregação por Série em relação tão somente ao Aval conforme condições acima descritas.

Ainda, o produto da excussão dos Avalistas em comum, qual seja, Sr. Fabio Villas Boas e FVB Empreendimentos, e das Alienações Fiduciárias deverão também observar o caráter *pari passu* entre as Séries previsto neste Termo de Securitização.

(xviii) Coobrigação da Securitizadora: Não há.

(xix) Encargos Moratórios. Sem prejuízo da Remuneração dos CRI, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Securitizadora de qualquer quantia devida aos

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Titulares de CRI, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Securitizadora, ficarão sujeitos, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, a: (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, ambos calculados sobre o montante devido e não pago, devidamente reajustados pela variação positiva acumulada do IPCA. Ainda, será devido quaisquer despesas eventualmente incorridas com a cobrança dos valores devidos e não pagos, o que inclui, mas sem limitação, honorários advocatícios contratuais. A Emissora apenas arcará com eventuais Encargos Moratórios com seu patrimônio próprio se: (i) tiver recebido as informações e os recursos necessários ao pagamento dos Titulares dos CRI com pelo menos 2 (dois) Dias Úteis de antecedência; e (ii) o atraso no pagamento de valores devidos aos Titulares dos CRI se der por sua culpa exclusiva, observado um prazo de cura de 2 (dois) Dias Úteis ("**Encargos Moratórios**").

(xx) Forma e Comprovação de Titularidade. Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade o extrato de posição de custódia expedido pela B3, em nome do respectivo Titular dos CRI, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, caso aplicável, será considerado como de titularidade dos CRI, o extrato em nome dos Titulares dos CRI emitido pelo Escriturador, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

(xxi) Local de Pagamento. Os pagamentos a que fizer jus a Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, serão efetuados pela Devedora nas respectivas datas de vencimento, na Conta Centralizadora.

(xxii) Atraso no Recebimento dos Pagamentos por Titulares de CRI. O não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Securitizadora nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Securitizadora não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pela Securitizadora pontualmente, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

(xxiii) Prorrogação dos Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data do vencimento não coincidir com Dia Útil.

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

(xxiv) Ordem de Alocação dos Pagamentos. Os valores integrantes do Patrimônio Separado, inclusive, sem limitação, aqueles recebidos em razão do pagamento dos valores devidos no âmbito das Notas Comerciais, deverão ser aplicados de acordo com a ordem de pagamentos constante no item 11.10 abaixo, observado que os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI serão realizados de forma proporcional entre as Séries, sem qualquer ordem de preferência ou subordinação entre elas (*pari passu*), conforme a Proporção da Série apurada em cada data de pagamento, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior, inclusive em caso dos pagamentos e/ou recebimentos dos recursos decorrentes da excussão das Garantias, observada, neste último caso, a segregação por Série em relação tão somente aos Avalistas conforme previsto neste Termo de Securitização.

(xxv) Vinculação dos Pagamentos. Os Créditos Imobiliários os recursos depositados na Conta Centralizadora e todos e quaisquer recursos a eles relativos serão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Securitizadora, em conformidade com este Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Devedora e/ou da Securitizadora até a data de resgate dos CRI e pagamento integral dos valores devidos a seus titulares.

(xxvi) Repactuação. Não haverá repactuação programada dos CRI.

(xxvii) Classificação de Risco: Não será contratada agência de classificação de risco no âmbito da Oferta para atribuir *rating* aos CRI.

(xxviii) Código ISIN dos CRI 1ª Série: BRLSECCRI4I8.

(xxix) Código ISIN dos CRI 2ª Série: BRLSECCRI4J6.

(xxx) Política de utilização de derivativos: Não será utilizado qualquer instrumento derivativo, seja para alterar o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários, seja para fins de proteção do seu valor.

(xxxi) Revolvência: Não haverá.

(xxxii) Distribuição parcial: Será admitida a colocação parcial dos CRI, desde que respeitado o Montante Mínimo.

Distribuição dos CRI

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

3.2. A totalidade dos CRI de cada Série será objeto de distribuição pública sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos deste Termo de Securitização, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis. A Oferta será conduzida pela Securitizadora, que atuará na distribuição dos CRI nos termos do art. 49 da Resolução CVM 60, não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de investidores acessados pela Securitizadora, na qualidade de distribuidora, sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição dos CRI por qualquer número de investidores, respeitado o Público-Alvo da Oferta. Será admitida a distribuição parcial dos CRI no âmbito da Oferta, observado o Montante Mínimo.

3.2.1. Em razão da possibilidade de distribuição parcial dos CRI e nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, os Investidores Qualificados poderão, no ato da aceitação da Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (i) da totalidade dos CRI objeto da Oferta; ou (ii) de uma quantidade mínima de CRI, equivalente à totalidade dos CRI por ele subscritos, nos termos do respectivo Boletim de Subscrição dos CRI, que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo. Na falta de manifestação, presumir-se-á o interesse do Investidor Qualificado em receber a totalidade dos CRI indicadas no respectivo Boletim de Subscrição dos CRI.

3.2.2. Observado o Montante Mínimo, caso os CRI da respectiva Série não sejam totalmente subscritos dentro do Período de Distribuição, estes deverão ser cancelados pela Emissora.

3.3. Prospecto e Documento de Aceitação da Oferta. Uma vez que os CRI serão ofertados exclusivamente para Investidores Qualificados, será elaborado prospecto e utilizado documento de aceitação da oferta, nos termos do artigo 16 da Resolução CVM 160.

3.3.1. Os Investidores, ao adquirirem os CRI, deverão assinar o Boletim de Subscrição.

3.4. Irrevogabilidade da Oferta. A Oferta é irrevogável.

3.5. Publicidade da Oferta. Após o início da Oferta, é permitido à Securitizadora e à Devedora dar ampla publicidade à Oferta, inclusive por meio da disseminação de material de caráter explicativo e educacional, de material publicitário, de apresentação a investidores e entrevistas na mídia, observados os critérios de consistência, linguagem e qualidade previstos no artigo 12 da Resolução CVM 160.

3.6. Período de Distribuição. A distribuição dos CRI junto aos investidores da Oferta para a efetiva liquidação somente poderá ter início, após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos:

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

(i) cumprimento da totalidade das Condições Precedentes, exceto as que expressamente forem renunciadas pela Securitizadora e/ou pelos Titulares de CRI, conforme o caso, na qualidade de instituição intermediária líder;

(ii) concessão do registro da Oferta na CVM; e

(iii) divulgação do Anúncio de Início, bem como seu encaminhamento à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação.

3.6.1. Os CRI da presente Oferta permanecerão em distribuição por, pelo menos, 3 (três) Dias Úteis, exceto se todos os CRI objeto da Oferta tiverem sido distribuídos.

3.7. Subscrição e Integralização dos CRI. Iniciada a distribuição dos CRI, os Investidores que aceitarem a Oferta mediante a formalização do documento de aceitação da oferta, deveram formalizar o Boletim de Subscrição indicando a Série dos CRI subscritos, na data da respectiva subscrição, sendo certo que a integralização dos CRI somente ocorrerá após a sua assinatura, e será efetuada nos respectivos Boletins de Subscrição.

3.8. Plataforma de Distribuição. A distribuição dos CRI junto ao Público-Alvo da Oferta, será realizada por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3.

3.9. Prazo Máximo de Distribuição. A subscrição ou aquisição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início.

3.10. Liquidação Financeira. A liquidação financeira da Oferta, com a respectiva prestação de contas e pagamentos dar-se-á na data em que ocorrer a efetiva integralização dos CRI da respectiva Série em valor correspondente ao Preço de Integralização dos CRI, multiplicado pela quantidade de CRI efetivamente subscritos e integralizados.

3.11. Encerramento da Oferta. Após encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI, será divulgado o resultado da Oferta por meio do Anúncio de Encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

3.12. Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados após o encerramento da Oferta. Nos termos do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE, de 28 de setembro de 2023, os CRI somente poderão ser negociadas no mercado secundário entre o público em geral após decorridos 6

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

(seis) meses contados da data de encerramento da Oferta desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e, em especial, o artigo 33, §§° 10 e 11, e o artigo 4°, parágrafo único, do Anexo Normativo I, ambos da Resolução CVM 60, sendo certo que, nesta data, tais requisitos não estão sendo observados e, portanto, **os CRI não podem ser negociados entre o público geral**.

3.13. Formador de Mercado: Não será contratado formador de mercado para a presente Oferta.

CAPÍTULO IV – DA INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI E DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

4.1. Integralização dos CRI. Observada a possibilidade de ser realizada mais de uma integralização, a primeira integralização dos CRI de cada Série, a ser realizada na respectiva data de subscrição de CRI da respectiva Série ("**Primeira Data de Integralização**"), ocorrerá após o integral cumprimento das seguintes condições (em conjunto, "**Condições Precedentes**"):

(i) comprovação da formalização, bem como do protocolo para arquivamento perante a JUCESP, das aprovações societárias mencionadas no item 1.3 e seguintes, além da obtenção, pela Devedora, de todas e quaisquer eventuais aprovações: (a) governamentais ou regulamentares que sejam necessárias para a efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência dos documentos indicados no item (ii) abaixo; (b) de terceiros, para a formalização da Emissão, cujo cumprimento será observado, sem limitação, mediante as aprovações societárias mencionadas no item 1.3 e seguintes perante a JUCESP e declaração a ser emitida pela Devedora quando da Primeira Data de Integralização;

(ii) formalização e recebimento, pela Securitizadora, de via digital assinada dos seguintes Documentos da Operação: (a) Termo de Emissão de Notas Comerciais; (b) este Termo de Securitização; (c) Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis; (d) boletins de subscrição das Notas Comerciais; e (e) Contrato de Distribuição;

(iii) emissão das CCIs;

(iv) emissão dos CRI;

(v) registro da Oferta na CVM;

(vi) admissão dos CRI para distribuição e negociação na B3;

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

(vii) comprovação do protocolo para registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis perante os competentes cartórios de registro de imóveis e do Aval e da Dívida Solidária perante os competentes cartórios de registro de títulos e documentos;

(viii) não imposição de exigências pela B3 e/ou pela CVM que torne a emissão dos CRI impossível ou inviável;

(ix) recebimento, pela Securitizadora, de relatório de auditoria jurídica preparado pelos assessores legais da Operação, contendo o resultado da *due diligence*/auditoria jurídica de acordo com o escopo determinado pela Securitizadora, em padrão de mercado, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação ("***Due Diligence***");

(x) recebimento, pela Securitizadora, do parecer legal (*legal opinion*) preparado pelos assessores legais da Operação de Securitização, contendo a opinião dos referidos assessores a respeito da adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, com base nas informações apresentadas pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e pelos Avalistas, e cujo teor deve ser satisfatório, segundo a avaliação dos Investidores subscritores dos CRI e da Securitizadora, com base em aspectos jurídicos, financeiros e mercadológicos, dentre outros que permitam aferir o risco atrelado ao investimento nos CRI ("***Legal Opinion***");

(xi) instituição, pela Securitizadora, de Regime Fiduciário, com a constituição do patrimônio separado, por meio da formalização do Termo de Securitização, consequente declaração pelo Custodiante sobre a custódia das CCIs e demais documentos comprobatórios do lastro e o registro do Termo de Securitização na B3;

(xii) inexistência, em qualquer dos Documentos da Operação, de descumprimento de obrigação sob a responsabilidade da Devedora, das SPEs Garantidoras ou de qualquer dos Avalistas;

(xiii) não ocorrência bem como que não esteja em curso qualquer Evento de Vencimento Antecipado;

(xiv) inexistência de alteração adversa relevante nas condições econômica, financeira, reputacional, e/ou operacional da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou de qualquer dos Avalistas entre a data de celebração deste Termo de Securitização e a Data da Integralização de cada Série;

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

(xv) manutenção da veracidade, correção e completude, na Data da Integralização, de todas as declarações prestadas pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e pelos Avalistas, no Termo de Emissão de Notas Comerciais e nos demais Documentos da Operação por eles formalizados, respectivamente, o que inclui, mas sem limitação, as eventuais declarações emitidas no âmbito da *Due Diligence*;

(xvi) consistência, veracidade, suficiência, completude e correção de todas as informações enviadas e declarações feitas pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e pelos Avalistas, e constantes dos Documentos Comprobatórios, conforme aplicável, sendo que a Devedora, as SPEs Garantidoras e os Avalistas, no âmbito de suas respectivas esferas de atuação, serão responsáveis pela veracidade, validade, suficiência e completude das informações fornecidas na data em que foram prestadas ou entregues;

(xvii) obtenção pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e pelos Avalistas, suas respectivas afiliadas e pelas demais partes envolvidas, conforme o caso, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos demais documentos da Oferta junto a: (i) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (ii) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, se aplicável; e (iii) órgão dirigente competente da Devedora, das SPEs Garantidoras e dos Avalistas, conforme aplicável, exceto o registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis perante os competentes cartórios de registro de imóveis, sendo suficiente, para a primeira integralização de cada Série, a comprovação de seus protocolos para registro;

(xviii) inexistência de pendências judiciais, arbitrais e/ou administrativas, não reveladas à Securitizadora, ou não apresentadas nas demonstrações financeiras da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou dos Avalistas que possam afetar substancial e adversamente as suas respectivas situações econômicas, reputacionais e financeiras;

(xix) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais da Devedora, das SPEs Garantidoras, dos Avalistas e/ou de qualquer sociedade controlada ou coligada da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou dos Avalistas, conforme aplicável (diretas ou indiretas), de qualquer controlador (ou grupo de controle) ou sociedades sob controle comum da Devedora (sendo a

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Devedora, as SPEs Garantidoras, os Avalistas, e tais sociedades, em conjunto, o "**Grupo Econômico**"), que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério da Securitizadora;

(xx) não ocorrência de qualquer mudança material adversa no mercado financeiro e de capitais local e internacional, qualquer alteração de ordem política, na legislação e regulamentações aplicáveis (inclusive de natureza tributária) ou, ainda, nas condições operacionais e/ou econômico-financeiras da Devedora que possa inviabilizar a operação;

(xxi) não ocorrência de qualquer alteração na composição societária da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou dos Avalistas, conforme aplicável, que resultem na perda, pelos atuais acionistas/cotistas controladores, do poder de controle direto ou indireto da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou do Avalistas, conforme aplicável;

(xxii) cumprimento pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e/ou pelos Avalistas, bem como por suas controladas, seus funcionários, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais e procuradores agindo em nome da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou dos Avalistas, conforme aplicável, e no exercício de suas funções, das normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada ("**Lei 12.846**"), do *Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)*, da *OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions e do UK Bribery Act (UKBA)*, sem prejuízo das demais legislações anticorrupção, conforme aplicável aos negócios da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou dos Avalistas ("**Legislação Anticorrupção**"), na medida em que: (a) adotam programa de integridade, nos termos do Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022 ("**Decreto 11.129**"), visando a garantir o fiel cumprimento das leis indicadas anteriormente; (b) conhecem e entendem as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adotam quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executam as suas atividades em conformidade com essas leis; (c) seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva, sentença judicial transitada em julgado ou decisão arbitral irrecorrível em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; (d) adotam as diligências apropriadas para contratação de

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos anteriormente; e (e) caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicarão imediatamente à Securitizadora;

(xxiii) cumprimento pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e/ou pelos Avalistas, conforme aplicável, bem como por qualquer de suas controladas, seus funcionários, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais e procuradores, da Legislação Socioambiental, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seus respectivos objetos sociais. A Devedora, obriga-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

(xxiv) não ocorrência de qualquer inadimplemento pelas Partes de qualquer obrigação estabelecida neste Termo de Securitização ou em qualquer outro Documento da Operação;

(xxv) recebimento, pela Securitizadora, do laudo de avaliação dos Imóveis, em termos satisfatórios à Securitizadora; e

(xxvi) verificação de *Loan to Value* (LTV) máximo para integralização dos CRI de, no máximo, 55% (cinquenta e cinco por cento), considerando o Valor Total da Emissão em relação ao valor de mercado das Garantias, conforme aplicável, conforme laudo(s) de avaliação emitidos por empresas especializadas e o saldo do Fundo de Reserva.

4.1.1. A verificação das Condições Precedentes previstas nos itens (xi) a (xiv) acima se dará mediante a realização de questionário de *bring down due diligence*, a ser realizado em momento anterior à Primeira Data de Integralização.

4.2. A partir do momento em que ocorrer a primeira integralização, as integralizações subsequentes ficarão condicionadas ao cumprimento das seguintes condições suspensivas, de maneira cumulativa, nos termos do artigo 125 do Código Civil, mediante comprovação pela Devedora à Emissora ("**Condições Precedentes para as Demais Integralizações**"):

(i) inexistência, em qualquer dos Documentos da Operação, de descumprimento de obrigação sob a responsabilidade da Devedora, das SPEs Garantidoras ou dos Avalistas,

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

conforme aplicável;

(ii) não ocorrência bem como que não esteja em curso qualquer Evento de Vencimento Antecipado;

(iii) comprovação do efetivo registro perante a JUCESP das aprovações societárias mencionadas no item 1.3 e seguintes;

(iv) comprovação do efetivo registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis perante os competentes cartórios de registro de imóveis, com a respectiva averbação nas matrículas dos Imóveis, bem como do efetivo registro do Aval e da Dívida Solidária perante os competentes cartórios de registro de títulos e documentos;

(v) inexistência de alteração adversa relevante nas condições econômica, financeira, reputacional, e/ou operacional da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou dos Avalistas entre a Primeira Data de Integralização ou data de integralização imediatamente anterior, conforme aplicável, e a próxima data de integralização;

(vi) manutenção da veracidade, correção e completude, na data da integralização, de todas as declarações prestadas pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e pelos Avalistas, no Termo de Emissão de Notas Comerciais e nos demais Documentos da Operação por eles formalizados, o que inclui, mas sem limitação, as eventuais declarações emitidas no âmbito da *Due Diligence*;

(vii) consistência, veracidade, suficiência, completude e correção de todas as informações enviadas e declarações feitas pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e pelos Avalistas, conforme aplicável, e constantes dos Documentos Comprobatórios, sendo que cada parte será responsável, no âmbito de suas respectivas atribuições e esferas de competência, pela veracidade, validade, suficiência e completude das informações fornecidas na data em que foram prestadas ou entregues;

(viii) inexistência de pendências judiciais, arbitrais e/ou administrativas, não reveladas à Securitizadora, ou não apresentadas nas demonstrações financeiras da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou do Avalistas, conforme o caso, que possam afetar substancial e adversamente as suas respectivas situações econômica, reputacional e financeira;

(ix) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Grupo Econômico, que altere a razoabilidade

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério da Securitizadora;

(x) não ocorrência de qualquer mudança material adversa no mercado financeiro e de capitais local e internacional, qualquer alteração de ordem política, na legislação e regulamentações aplicáveis (inclusive de natureza tributária) ou, ainda, nas condições operacionais e/ou econômico-financeiras da Devedora que possa inviabilizar a operação;

(xi) não ocorrência de qualquer alteração na composição societária da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou dos Avalistas, conforme aplicável, que resultem na perda, pelos atuais acionistas/cotistas controladores, do poder de controle direto ou indireto da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou dos Avalistas, conforme aplicável;

(xii) cumprimento pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e/ou pelos Avalistas, bem como por suas controladas, seus funcionários, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais e procuradores agindo em nome da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou dos Avalistas, conforme o caso, e no exercício de suas funções, da Legislação Anticorrupção, na medida em que: (a) adotam programa de integridade, nos termos do Decreto 11.129, visando a garantir o fiel cumprimento das leis indicadas anteriormente; (b) conhecem e entendem as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adotam quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executam as suas atividades em conformidade com essas leis; (c) seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva, sentença judicial transitada em julgado ou decisão arbitral irrecorrível em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; (d) adotam as diligências apropriadas para contratação de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos anteriormente; e (e) caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicarão imediatamente à Securitizadora;

(xiii) cumprimento pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e/ou pelos Avalistas, bem como por qualquer de suas controladas, seus funcionários, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais e procuradores, conforme aplicável, da Legislação Socioambiental, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias,

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seus respectivos objetos sociais. A Devedora, obriga-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

(xiv) não ocorrência de qualquer inadimplemento pelas Partes de qualquer obrigação estabelecida neste Termo de Securitização ou em qualquer outro Documento Comprobatório, bem como que não esteja em curso qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado; e

(xv) manutenção do *Loan to Value (LTV)* máximo para integralização dos CRI de, no máximo, 55% (cinquenta e cinco por cento), considerando o valor total integralizado dos CRI somado ao saldo devedor dos CRI em relação ao valor de mercado das Garantias, conforme aplicável, conforme laudo(s) de avaliação emitidos por empresas especializadas e o saldo do Fundo de Reserva.

4.2.1. Para fins das Condições Precedentes, entende-se como a perfeita formalização, a assinatura pelas respectivas Partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes das Partes e eventuais aprovações de quotistas, acionistas ou do conselho de administração necessárias para tanto e a respectiva validação das assinaturas digitais em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil no Verificador de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital ICP-Brasil disponibilizado pelo ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, caso os documentos sejam assinados de forma digital.

4.2.2. Na hipótese de não serem cumpridas as Condições Precedentes em até 90 (noventa) dias contados da Data de Emissão, a Securitizadora estará automaticamente liberada da obrigação de integralização das Notas Comerciais, tornando-se sem efeito o Termo de Emissão de Notas Comerciais e os demais Documentos da Operação, e retornando as Partes ao *status quo ante*, não cabendo às Partes indenização ou reembolso de qualquer espécie, ressalvadas: **(i)** as obrigações assumidas pela Devedora com os prestadores de serviços vinculados à presente Emissão; e **(ii)** o reembolso, pela Devedora, das despesas que tenham sido comprovadamente incorridas pela Securitizadora e demais prestadores de serviço contratados no âmbito da Operação e eventuais taxas de descontinuidade, devidas pela Devedora aos respectivos prestadores de serviços, se aplicável.

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

4.2.3. Quaisquer integralizações realizadas após a Primeira Data de Integralização dependerão da certificação, pela Securitizadora, do atendimento da integralidade das Condições Precedentes para as Demais Integralizações, observado o disposto no item 4.2.1.1 abaixo. Para tanto, a Securitizadora, após obter a anuência dos subscritores (a qual poderá ocorrer mesmo sem deliberação em Assembleia Especial) quanto ao implemento das Condições Precedentes para as Demais Integralizações mediante envio de correspondência, deverá emitir notificação à Devedora atestando a regularidade na verificação das Condições Precedentes para as Demais Integralizações.

4.2.3.1. A verificação das Condições Precedentes para as Demais Integralizações se dará mediante a realização de questionário de *bring down due diligence*, a ser realizado em momento anterior à nova integralização.

4.2.3.2. Caso quaisquer dos questionários de *bring down due diligence* realizados nos termos do item 4.2.1.1 indique o não cumprimento de quaisquer das Condições Precedentes para as Demais Integralizações, restará caracterizado Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático, devendo ser adotado o procedimento previsto no item 8.3.1 abaixo.

4.2.4. Procedimentos de Integralização. A integralização dos CRI poderá ser realizada à vista ou à prazo, em moeda corrente nacional, via B3 na Conta Liquidante B3 ou mediante crédito na Conta Centralizadora, conforme estabelecido no Boletim de Subscrição, nas respectivas Datas de Integralização, pelo Preço de Integralização dos CRI, sendo que, na integralização à prazo, o Boletim de Subscrição servirá como Compromisso de Investimento para os fins do Artigo 17, § 2º, da Resolução CVM 60, para fins das chamadas de capital pela Securitizadora, uma vez constatado o cumprimento das respectivas condições precedentes. ("**Preço de Integralização dos CRI**").

4.2.4.1. Na hipótese de integralização à prazo, uma vez cumpridas as respectivas condições precedentes, a Securitizadora realizará a chamada de capital junto aos Titulares de CRI para que realizem a integralização dos CRI da respectiva Série em até 90 (noventa) dias.

4.2.4.2. Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio, sendo certo que o Preço de Integralização dos CRI deverá ser aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI subscritos e integralizados em cada data de integralização da respectiva Série, podendo variar entre datas de integralização distintas em razão da variação do Valor Nominal Unitário acumulado até cada data.

4.2.5. Cada integralização dos CRI ocorrerá após implementação ou renúncia, conforme aplicável, das condições precedentes.

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

4.2.6. Uma vez cumpridas as condições precedentes, os recursos oriundos das integralizações dos CRI serão utilizados pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, na seguinte ordem:

(i) pagamento das despesas da Operação classificadas no Anexo VIII a este Termo de Securitização como "Despesas Iniciais", por conta e ordem da Devedora ("**Despesas Iniciais**");

(ii) constituição do Fundo de Despesas, observado seu valor inicial e o Valor Mínimo do Fundo de Despesas; e

(iii) constituição do Fundo de Reserva de acordo com o Valor de Constituição do Fundo de Reserva.

4.2.6.1. As Despesas Iniciais serão integralmente pagas com o valor da primeira integralização.

4.2.6.2. O Fundo de Despesas e o Fundo de Reservas serão constituídos proporcionalmente, na medida em que forem realizadas novas integralizações.

4.2.6.3. Adicionalmente, após o cumprimento das condições precedentes, a integralização dos CRI, o pagamento das Despesas Iniciais e a constituição proporcional do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva, por conta e ordem da Devedora, os recursos remanescentes serão transferidos para a Conta de Livre Movimentação, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais.

4.2.6.4. Os recursos oriundos das Demais Integralizações do CRI somente serão disponibilizados à Devedora após a comprovação do efetivo registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis perante os competentes cartórios de registro de imóveis, nos termos das Condições Precedentes para as Demais Integralizações previstas no item 4.2. deste Termo de Securitização.

4.2.7. A integralização dos CRI será realizada por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3.

4.2.8. Sem prejuízo do disposto nos itens 4.2.3 e 4.2.4 acima, os recursos oriundos das integralizações dos CRI serão liberados à Devedora, por conta e ordem da Securitizadora, em 2 (duas) *tranches* de igual valor, cada qual correspondente a 50% (cinquenta por cento) do Valor Total da Emissão, observadas as seguintes condições:

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

(i) Primeira *Tranche*: liberação de 50% (cinquenta por cento) do Valor Total da Emissão na Primeira Data de Integralização, condicionada ao cumprimento integral das Condições Precedentes previstas no item 4.1, especialmente a comprovação do protocolo para registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis perante os competentes Cartórios de Registro de Imóveis e do Aval e da Dívida Solidária perante os competentes cartórios de registro de títulos e documentos; e

(ii) Segunda *Tranche*: liberação dos 50% (cinquenta por cento) remanescentes do Valor Total da Emissão, condicionada ao cumprimento integral das Condições Precedentes para as Demais Integralizações previstas no item 4.2, especialmente a comprovação do efetivo registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis perante os competentes Cartórios de Registro de Imóveis, com a respectiva averbação nas matrículas dos Imóveis, e a comprovação do efetivo registro do Aval e da Dívida Solidária perante os competentes cartórios de registro de títulos e documentos, nos termos previstos neste Termo de Securitização.

4.3. Destinação dos Recursos pela Securitizadora. Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Securitizadora exclusivamente para a integralização das Notas Comerciais da respectiva Série emitidas pela Devedora, de modo que os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI 1ª Série serão destinados à integralização das Notas Comerciais da 1ª Série, e os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI 2ª Série serão destinados à integralização das Notas Comerciais da 2ª Série, observado o disposto nas seções 4.1.4 e 4.1.5.

4.4. Destinação dos Recursos pela Devedora. Os recursos oriundos da presente Emissão serão utilizados diretamente pela Devedora ou por suas Controladas integralmente para despesas de natureza imobiliária relacionadas ao desenvolvimento, construção e/ou demais gastos elegíveis do empreendimento imobiliário a ser desenvolvido pela controlada da Devedora denominada **LAR INGLATERRA INCORPORADORA SPE LTDA.** ("**Empreendimento Lar Inglaterra**"), conforme cronograma e orçamento de obra identificados no Anexo VII deste Termo de Securitização, destinando-se os recursos da presente Emissão ao financiamento parcial do saldo remanescente do referido empreendimento, observado o disposto neste instrumento e a comprovação mediante os Documentos de Destinação (o "**Cronograma da Destinação dos Recursos**" e a "**Destinação dos Recursos**", respectivamente.

4.4.1. Caso necessário, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Notas Comerciais em datas diversas das previstas no(s) Cronograma(s) da

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Destinação dos Recursos aplicável(is) a cada Série, observada a obrigação desta de realizar a integral destinação dos recursos até a Data de Vencimento dos CRI, conforme definida neste Termo de Securitização. Por se tratarem de cronogramas tentativos e indicativos, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do(s) Cronograma(s) da Destinação dos Recursos: (i) não será necessário notificar o Agente Fiduciário, tampouco aditar o Termo de Emissão de Notas Comerciais ou quaisquer outros documentos da emissão das Notas Comerciais; e (ii) não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais, resgate antecipado das Notas Comerciais ou ensejará qualquer outra penalidade ou ônus à Devedora, segundo o Termo de Emissão de Notas Comerciais e este Termo de Securitização, desde que a Devedora realize a integral Destinação dos Recursos até a Data de Vencimento dos CRI da respectiva Série.

4.4.2. O Agente Fiduciário verificará semestralmente a Destinação de Recursos por Série nos termos previstos neste item 4.4, nos últimos dias de janeiro e julho de cada ano, sendo que a primeira verificação ocorrerá em 15 de julho de 2026. O Agente Fiduciário compromete-se a, ao longo da vigência dos CRI, desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens na forma do inciso II do artigo 11 da Resolução CVM 17, envidando os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da Destinação dos Recursos mencionada neste item 4.4 e na forma do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE.

4.4.3. Mediante o recebimento do Relatório de Verificação, conforme modelo presente no Anexo IX, e de eventuais Documentos de Destinação, conforme abaixo definido, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, com base, exclusivamente, no mesmo, o cumprimento das obrigações de destinação dos recursos assumidas pela Devedora na forma acima prevista.

4.4.4. Uma vez atingido o valor da Destinação dos Recursos das Notas Comerciais, que será verificado pelo Agente Fiduciário, nos termos aqui definidos e observados os critérios constantes do Relatório de Verificação, a Devedora e o Agente Fiduciário, no âmbito da Operação de Securitização, ficarão desobrigados com relação às comprovações de que trata o item 4.4.2 acima, exceto se em razão de determinação de autoridades ou atendimento a normas for necessária qualquer comprovação adicional.

4.4.5. Entende-se como "**Documentos de Destinação**" extrato e/ou comprovante de pagamento/transferência, cronograma físico-financeiro, notas fiscais/contratos e

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

comprovantes de pagamentos em seus arquivos no formato “PDF”, comprovando os pagamentos, incluindo, quando aplicável, documentação que comprove o vínculo da despesa/obrigação com o Empreendimento Lar Inglaterra, sendo acompanhados de uma planilha com os dados do empreendimento (matrícula e RGI), dados da nota fiscal (nome do fornecedor e descritivo) e dados do comprovante (data de pagamento e valor pago). Também poderão ser encaminhados demonstrativos contábeis que demonstrem a correta Destinação dos Recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Emissão.

4.4.6. A Destinação dos Recursos poderá ser alterada por deliberação dos Titulares dos CRI nos termos do Capítulo XIII, desde que respeitadas as destinações legalmente autorizadas para os CRI.

4.4.7. O Agente Fiduciário analisará o relatório e os Documentos de Destinação enviados pela Devedora e apurará o valor comprovado a cada ciclo e verificará se todas as despesas elencadas poderão ser utilizadas para fins de comprovação da destinação dos recursos. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação de destinação de recursos as despesas de natureza imobiliária incorridas direta e comprovadamente no âmbito do Empreendimento Lar Inglaterra, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, construção ou reforma de imóvel, não sendo considerados gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.

4.4.8. A Devedora se comprometeu, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio dos CRI, exclusivamente conforme este item 4.4.

4.4.9. A Devedora declarou que os Documentos de Destinação a serem apresentados ao Agente Fiduciário dos CRI para fins de comprovação da destinação de recursos, não foram e não serão utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de quaisquer outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários.

4.4.10. Procedimento de Verificação. Em relação aos recursos oriundos deste instrumento e que terão destinação com despesas de natureza futuras relacionadas às despesas a incorrer do Empreendimento Lar Inglaterra, a Devedora prestará contas ao Agente Fiduciário para

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

fins de comprovação do atendimento a este item 4.4, na periodicidade prevista no referido item.

CAPÍTULO V - CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR DOS CRI, ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DOS CRI, REMUNERAÇÃO DOS CRI E AMORTIZAÇÃO DO PRINCIPAL DOS CRI

5.1. Atualização Monetária dos CRI. O Valor Nominal Unitário dos CRI de cada Série não será atualizado monetariamente.

5.2. Remuneração dos CRI. O titular de CRI da respectiva Série fará jus a juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de *spread* (sobretaxa) equivalente a 2,00% (dois por cento) ao ano, para os CRI 1ª Série, e *spread* equivalente a 2,001% (dois inteiros e um milésimo por cento) ao ano, para os CRI 2ª Série, ambos base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitários dos CRI da respectiva Série e calculada *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a Primeira Data de Integralização da respectiva Série ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento, conforme a seguinte fórmula, observada a carência mencionada neste Termo de Securitização ("**Remuneração dos CRI**"):

$$J = Vne \times (Fator\ Juros - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI da respectiva Série, ao final do Período de Capitalização (conforme definido abaixo), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = Fator de Juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de *spread* calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento. Apurado da seguinte forma:

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

FatorJuros = (FatorDI x FatorSpread)

onde:

FatorDI = produtório das Taxas DI, com uso de percentual aplicado, da data de início do Período de Capitalização da respectiva Série, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^{nDI} \left[1 + (TDI_{k})\right]$$

onde:

nDI = número total de Taxas DI, consideradas na atualização do ativo, sendo "nDI" um número inteiro.

K = Número de ordem das Taxas DI, variando de "1" (um) até "n".

TDI $_k$ = Taxa DI, de ordem "k", expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, da seguinte forma:

$$TDI_{k} = \left(\frac{DI_{k}}{100} + 1\right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

onde:

DI $_k$ = corresponde à Taxa DI, de ordem k, divulgada pela B3 utilizada com 2 (duas) casas decimais; e

FatorSpread = Sobretaxa de juros fixos, calculada com 9 (nove) casas decimais, com

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

arredondamento, conforme fórmula abaixo:

$$FatorSpread = \left(\frac{Spread}{100} + 1\right)^{\frac{dp}{252}}$$

onde:

Spread = CRI 1ª Série: 2,0000 (dois inteiros) / CRI 2ª Série: 2,0010 (dois inteiros e um milésimo)

DP = número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização da respectiva série, inclusive, para o caso do primeiro período de capitalização, ou a última data de pagamento da respectiva Série para os demais períodos, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro;

Observações para o cálculo da Remuneração dos CRI:

(i) o fator resultante da expressão (1+ **TDI** $_k$ **)** é considerado com 16 (dezesseis) 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 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

(iii) se os fatores diários estiverem acumulados, considerar-se-á o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

(iv) o fator resultante da expressão (Fator DI x Fator Spread) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

(v) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3; e

(vi) para efeito de cálculo da DIk será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração dos CRI da respectiva Série no dia 15, será considerada a Taxa DI divulgada no dia 11, considerando que os dias decorridos entre os dias 11, 12, 13, 14 e 15

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

são todos Dias Úteis. Em resumo, será utilizada a mesma taxa DI das Notas Comerciais da respectiva Série.

5.2.1. A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo, ou seja, 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

5.2.2. Indisponibilidade ou Ausência de Apuração, Divulgação ou Limitação da Taxa DI. Serão aplicáveis as disposições abaixo em caso de indisponibilidade temporária, extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI.

5.2.3. Observado o disposto no item 5.2.5 abaixo, caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior a 30 (trinta) dias, ou caso seja extinta, ou haja a impossibilidade legal de aplicação da Taxa DI para cálculo da Remuneração, a Securitizadora deverá, no prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do final do prazo de 30 (trinta) dias acima mencionado ou do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar Assembleia Especial dos Titulares de CRI, na forma e nos prazos estipulados no artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações, no Termo de Emissão de Notas Comerciais e neste Termo de Securitização, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI, de comum acordo com a Devedora, do novo parâmetro de remuneração dos CRI, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis de Remuneração.

5.2.4. Caso a Taxa DI ou seu substituto legal, conforme o caso, volte a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial dos Titulares de CRI de que trata no item 5.2.3 acima, referida assembleia não será realizada, observado o disposto neste Termo de Securitização e a Taxa DI ou seu substituto legal, a partir da sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações previstas neste Termo de Securitização, sendo certo que até a data de divulgação da Taxa DI ou seu substituto legal, será utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações previstas no Termo de Emissão de Notas Comerciais e neste Termo de Securitização, a última Taxa DI ou seu substituto legal divulgado.

5.2.5. Caso não seja atingido o quórum de deliberação ou de instalação, em segunda convocação, ou caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de Remuneração nos termos previstos no Capítulo XII abaixo, a Securitizadora deverá resgatar a totalidade dos CRI, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data de encerramento da respectiva assembleia ou na data de vencimento, caso ocorra primeiro, ou em prazo superior que venha a ser definido em comum acordo em referida assembleia, pelo seu valor nominal unitário (ou sobre o saldo do valor nominal unitário dos CRI), conforme o caso, acrescido da Remuneração

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

da respectiva Série devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis*, a partir da Data de Início da Rentabilidade da respectiva Série. Os CRI resgatados nos termos deste item serão cancelados. Para fins do resgate previsto neste item, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Notas Comerciais, com seu consequente cancelamento, sem incidência de multa ou prêmio, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de realização da Assembleia Especial, devendo a Securitizadora utilizar os valores decorrentes do pagamento das Notas Comerciais para o resgate total dos CRI, na forma deste Termo de Securitização.

5.2.6. Por se tratar de operação estruturada para a presente Emissão dos CRI, a decisão proferida na Assembleia Especial de Titulares de CRI referida no item 5.2.3 acima deverá ser observada pela Securitizadora, de forma que a manifestação da Securitizadora em relação ao novo parâmetro de Remuneração deliberado em assembleia deverá ser tomada pela Securitizadora única e exclusivamente conforme o decidido na referida assembleia convocada para deliberar sobre referido assunto.

5.3. Na hipótese de inadimplemento no pagamento de quaisquer obrigações oriundas dos CRI, em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, serão devidos aos Titulares de CRI da respectiva Série os Encargos Moratórios previstos no item 3.1 (xix), os quais serão repassados pela Securitizadora aos Titulares de CRI da respectiva Série conforme pagos pela Devedora, à Securitizadora. A Emissora apenas arcará com eventuais Encargos Moratórios com seu patrimônio próprio se: (i) tiver recebido as informações e os recursos necessários ao pagamento dos Titulares dos CRI da respectiva Série com pelo menos 2 (dois) Dias Úteis de antecedência; e (ii) o atraso no pagamento de valores devidos aos Titulares dos CRI da respectiva Série se der por sua culpa exclusiva, observado um prazo de cura de 2 (dois) Dias Úteis.

5.4. <u>Amortização do Principal dos CRI</u> Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais e a possibilidade de Amortização Extraordinária dos CRI e Resgate Antecipado dos CRI, o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI de cada Série será amortizado mensalmente, com carência de 12 (doze) meses, de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo I aplicável à respectiva Série., de acordo com a fórmula abaixo

$$AMi = VNe \; x \; Tai$$

onde:

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

AMi = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, na Primeira Data de Integralização dos CRI, ou imediatamente após a data de amortização dos CRI anterior, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Tai = Taxa da i-ésima parcela do Valor Nominal Unitário atualizado, informado com 4 (quatro) casas decimais, conforme demonstrado em percentuais, nos termos estabelecidos no Anexo I deste Termo de Securitização.

5.5. Suficiência dos Recursos. Os pagamentos aos Titulares dos CRI da Amortização dos CRI e Remuneração dos CRI ficarão condicionados à suficiência dos recursos existentes na Conta Centralizadora, conforme o caso, no 2º (segundo) Dia Útil anterior às respectivas Datas de Pagamento, observado que, em caso de insuficiência de recursos para pagamento integral das obrigações devidas na mesma Data de Pagamento de Remuneração dos CRI, os valores disponíveis serão alocados entre as Séries conforme a Proporção da Série apurada na respectiva data de pagamento.

5.5.1. Farão jus aos pagamentos dos CRI aqueles que sejam Titulares de CRI ao final do Dia Útil anterior a Data de Pagamento prevista para a respectiva Série neste Termo de Securitização.

5.6. Prorrogação de Prazos. Deverá ser observado o disposto no item 3.1 (xxiii) acima.

CAPÍTULO VI – GARANTIAS

6.1. Os CRI não contarão com garantia da Securitizadora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização. Não obstante e nos termos e condições previstos no Termo de Emissão de

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Notas Comerciais serão constituídas as garantias previstas nos termos do item 3.1 (xvii) acima e abaixo descritas.

6.1.1. Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas, em favor da Securitizadora, as seguintes Garantias:

(i) Alienação Fiduciária de Imóveis: a alienação fiduciária do terreno de matrícula nº 220.013, de propriedade da Lar Brasil, do 1º (Primeiro) Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP; do terreno de matrícula nº 216.506, de propriedade da Lar Noruega, também do 1º (Primeiro) Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP; e dos imóveis de matrícula nº 176.497, 176.498, 176.499, 176.500, 176.501, 176.502 e 176.503, de propriedade da FVB Empreendimentos, todas do 2º (segundo) Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, de forma a garantir as obrigações assumidas nas Notas Comerciais, conforme Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis;

(ii) Fundo de Reservas: a parcela de recursos retida pela Securitizadora na Conta Centralizadora, integrante do Patrimônio Separado e vinculada aos CRI, para fins de garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, constituída a partir do Valor de Constituição do Fundo de Reserva, devendo ser mantida em cada Data de Verificação, montante não inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, podendo tais recursos ser aplicados em Investimentos Permitidos. Caso o montante do Fundo de Reservas fique, a qualquer tempo, inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reservas, a Securitizadora poderá, observada a Ordem de Pagamentos, utilizar os recursos decorrentes dos pagamentos dos Créditos Imobiliários para recompor o referido fundo e, caso estes recursos sejam insuficiente, a Devedora deverá recompor o fundo até o Valor Mínimo do Fundo de Reservas mediante depósito ou transferência bancária na Conta Centralizadora, em até 05 (cinco) Dias Úteis após solicitação da Securitizadora, com recursos próprios, sob pena de Vencimento Antecipado Não Automático;

(iii) Fundo de Despesas: o fundo a ser constituído pela Devedora para fins de pagamento das despesas de manutenção dos CRI e em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, devendo ser observado o Valor do Fundo de Despesas. Caso o montante do Fundo de Despesas fique, a qualquer tempo, inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Securitizadora poderá, observada a Ordem de Pagamentos, utilizar os recursos decorrentes dos pagamentos dos Créditos Imobiliários para recompor o referido fundo e, caso estes recursos sejam insuficientes, a Devedora deverá recompor o fundo até o Valor Mínimo do Fundo de Despesas mediante depósito ou transferência bancária na Conta Centralizadora, em até 05 (cinco) Dias Úteis após

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

solicitação da Securitizadora, com recursos próprios, sob pena de Vencimento Antecipado Não Automático.

(iv) Aval e Dívida Solidária: como garantia do fiel, integral e pontual pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas, os Avalistas prestam, neste ato, de forma irrevogável e irretratável, aval em favor da Securitizadora e, consequentemente, dos Titulares dos CRI e do Patrimônio Separado, obrigando-se como codevedores e principais pagadores, coobrigados e solidariamente responsáveis com a Devedora ("**Aval e Dívida Solidária**") pelo cumprimento das Obrigações Garantidas relativas às Notas Comerciais da respectiva Série, sendo certo que: **(a)** o Aval e Dívida Solidária prestado pelo Sr. Adilson Perdiza Villas Boas, pelo Sr. Márcio Perdiza Villas Boas e pela Perplan Urbanização, com relação às Notas Comerciais da 1ª Série e aos CRI 1ª Série, é limitado, isoladamente, em qualquer hipótese, às Obrigações Garantidas das Notas Comerciais da 1ª Série, sendo certo que o valor principal emitido na 1ª Série corresponde a R$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais), sobre o qual incidem juros remuneratórios, encargos moratórios e demais obrigações pecuniárias previstas nos Documentos da Operação, todos igualmente cobertos pelo presente Aval nos limites das Obrigações Garantidas das Notas Comerciais da 1ª Série; e **(b)** o Aval prestado pela FVB Empreendimentos e pelo Sr. Fábio Villas Boas não possui qualquer limitação de valor, de modo a garantir ambas as séries das Notas Comerciais e, portanto, dos CRI.

Os recursos obtidos com a excussão do Aval e Dívida Solidária serão depositados na Conta Centralizadora e alocados conforme a Ordem de Pagamentos prevista neste Termo de Securitização, observada a segregação por Série, nos termos acima indicados.

Ainda, o produto da excussão dos Avalistas em comum, qual seja, Sr. Fabio Villas Boas e FVB Empreendimentos, e das Alienações Fiduciárias de Imóveis deverão observar o caráter *pari passu* entre as Séries previsto neste Termo de Securitização.

Nesse sentido, caso a Devedora deixe de pagar qualquer uma das Obrigações Garantidas quando devidas, observado o prazo de cura previsto no Termo de Emissão de Notas Comerciais, a Securitizadora poderá dirigir-se direta e imediatamente contra todos e/ou parte das Garantias, conforme aplicável, e observada a segregação por Série acima prevista, para cobrar o pagamento dos valores então devidos, nos limites e condições previstos acima, sem ter que primeiro exaurir quaisquer medidas contra a Devedora.

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

O Aval e Dívida Solidária prestados pelos Avalistas são outorgados em caráter irrevogável e irretratável e a título oneroso, uma vez que os Avalistas são relacionados à Devedora, de forma que possuem interesse econômico no resultado da Operação de Securitização, beneficiando-se indiretamente desta.

Os Avalistas sub-rogar-se-ão no crédito detido pela Securitizadora contra a Devedora na proporção das Obrigações Garantidas que tiverem honrado, observando sempre o disposto no artigo 350 do Código Civil. O exercício do direito de crédito sub-rogado somente poderá ser exercido após o cumprimento integral das Obrigações Garantidas com a satisfação integral do crédito da Securitizadora. O exercício do direito de crédito sub-rogado somente poderá ser exercido após a quitação integral dos CRI e das demais obrigações do Patrimônio Separado, com a satisfação integral do crédito da Securitizadora, do Patrimônio Separado e dos Titulares dos CRI, observada, ainda, a segregação por Série e o limite do Aval e da Dívida Solidária, conforme aplicável e observado o disposto mais acima.

Os Avalistas renunciam, desde já, a qualquer benefício de ordem, direito e faculdade de exoneração de qualquer natureza, nos termos da legislação aplicável, sobretudo o disposto nos artigos 333, parágrafo único, 366, 368 do Código Civil, e dos artigos 130, 131 e 794 do Código de Processo Civil, naquilo que lhes for aplicável.

Os Avalistas garantem incondicionalmente que as Obrigações Garantidas serão pagas exatamente de acordo com os termos previstos no Termo de Emissão das Notas Comerciais, independentemente de qualquer lei, regulamento ou ordem atualmente em vigor ou que venha a vigorar no futuro em qualquer jurisdição que afete qualquer dos termos ou direitos dos credores em relação às mesmas, naquilo que lhes for aplicável.

O Aval e a Dívida Solidária continuarão em vigor até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, observado o regime de segregação, a limitação de responsabilidade prevista no Termo de Emissão das Notas Comerciais e, ainda, o limite do Aval e da Dívida Solidária.

Durante o prazo de vigência do Termo de Emissão das Notas Comerciais, os Avalistas obrigam-se a pagar todos os valores, desde que devidos nos termos do Termo de Emissão das Notas Comerciais, que forem exigidos pela Securitizadora, em até 2 (dois) Dias Úteis contado do não pagamento pela Devedora, informando a falta de pagamento na respectiva data de pagamento, referentes às Obrigações Garantidas,

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

observado o regime de segregação, a limitação de responsabilidade prevista no Termo de Emissão e, ainda, a segregação por Série e o limite do Aval e da Dívida Solidária.

Os pagamentos deverão ser realizados mediante Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, o que inclui, mas sem limitação o pagamento instantâneo brasileiro (PIX), na Conta Centralizadora, em moeda corrente nacional, e não poderão ser objeto de compensação ou exceção pelos Avalistas e deverão ser feitos sem dedução de quaisquer retenções de tributos, taxas ou contribuições de qualquer natureza incidentes ou que venham a incidir sobre o pagamento de qualquer valor devido sob o Aval e Dívida Solidária, conforme previsto no Termo de Emissão das Notas Comerciais.

Caso qualquer Avalista deixe de pagar qualquer valor sob o Aval e Dívida Solidária, observado o regime de segregação, a limitação de responsabilidade prevista no Termo de Emissão e, ainda, a segregação por Série e o limite do Aval e da Dívida Solidária, o Avalista ficará imediatamente constituído em mora, independentemente de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou arbitral e deverá pagar desde a data do inadimplemento até a data do seu efetivo pagamento, sobre o referido valor não pago, os mesmos Encargos Moratórios, incluindo, mas não limitado a, as multas, juros de mora e atualizações, devidos nos termos do Termo de Emissão das Notas Comerciais.

As Garantias poderão ser excutidas e exigidas pela Securitizadora, agindo conforme o disposto no Termo de Emissão das Notas Comerciais, no limite das Obrigações Garantidas e quantas vezes forem necessárias até o cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, judicial, extrajudicialmente e/ou no âmbito arbitral.

Nenhuma objeção ou oposição da Devedora será admitida ou invocada pelo Avalista com o fim de escusar-se do cumprimento de suas obrigações, no limite das Obrigações Garantidas, perante a Securitizadora no âmbito do Termo de Emissão das Notas Comerciais, observado o regime de segregação por Série e a limitação de responsabilidade prevista no Termo de Emissão das Notas Comerciais.

O Aval e a Dívida Solidária são outorgados em caráter irrevogável e irretratável. Fica desde já certo e ajustado que a inobservância, pela Securitizadora, dos prazos para execução do Aval e da Dívida Solidária não ensejarão, sob hipótese nenhuma, perda de qualquer direito ou faculdade aqui prevista.

Os Avalistas declaram-se cientes do caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Securitizadora, a seu exclusivo critério, executar todas ou

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

cada uma destas Garantias, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, sem ordem de prioridade, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a exclusiva conveniência da Securitizadora, observado, em qualquer hipótese, o quanto disposto no Termo de Emissão das Notas Comerciais e o disposto neste instrumento, especialmente no que tange à segregação por Série e o limite do Aval e da Dívida Solidária.

A Devedora e os Avalistas nomeiam-se reciprocamente como mandatários com poderes especiais para cada um receber toda e qualquer comunicação, notificação, intimação ou citação, judicial, extrajudicial ou arbitral, relativa ao lastro ou às respectivas garantias em nome dos demais, incluindo, sem limitação, quaisquer citações ou intimações judiciais, naquilo que lhes for aplicável.

A Devedora e o Avalistas desde já aceitam o mandato de forma irrevogável, nos termos do artigo 659 do Código Civil, e se obrigam a receber prontamente qualquer forma de comunicação mencionada acima, nos termos do artigo 247 do Código Civil, a qual será considerada válida e eficaz em relação à Devedora e aos Avalistas quando realizadas na forma estipulada neste instrumento, naquilo que lhes for aplicável.

A cláusula-mandato é irrevogável como condição deste negócio bilateral, nos termos do artigo 684 do Código Civil, e será válida pelo tempo em que perdurarem as obrigações da Devedora e/ou dos Avalistas perante a Securitizadora, observado o regime de segregação, a limitação de responsabilidade prevista no Termo de Emissão e, ainda, a segregação por Série e o limite do Aval e da Dívida Solidária.

Os Avalistas se obrigam a manter o mandato acima, bem como eventual procuração apartada eventualmente celebrada, válidos e vigentes até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, bem como a renová-los em até 30 (trinta) dias de antecedência da respectiva data de vencimento, conforme o caso e conforme aplicável.

O presente Aval extinguir-se-á automaticamente após o total e eficaz cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, sendo certo que, caso quaisquer das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora, no âmbito dos Documentos da Operação, seja quitada pelos Avalistas, na condição de coobrigados, solidariamente com a Devedora, estes poderão, somente após a quitação integral das Obrigações Garantidas, ajuizar ação de regresso contra a Devedora, nos termos do parágrafo 1° do artigo 899 do Código Civil.

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

6.1.2. A Emissão conta, ainda, com a instituição do Regime Fiduciário e consequente constituição do Patrimônio Separado.

6.2. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias ora constituídas e que venham a ser eventualmente constituídas em relação aos Créditos Imobiliários, podendo a Securitizadora (conforme o caso), conforme orientação dos Titulares de CRI, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, sem ordem de prioridade, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a conveniência da Securitizadora, ficando ainda estabelecido que deverão ser observados os procedimentos previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais e nos Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis para a excussão das garantias. A excussão de uma das garantias não ensejará, em hipótese nenhuma, perda da opção de se excutir as demais. A alocação de quaisquer recursos decorrentes da excussão observará o disposto neste Termo de Securitização, inclusive o caráter *pari passu* entre as Séries dos CRI, observada a segregação por Série prevista neste Termo de Securitização em relação ao Aval.

CAPÍTULO VII – RESGATE ANTECIPADO TOTAL E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS CRI

7.1. A Securitizadora deverá, obrigatoriamente e de forma irrevogável e irretratável, realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI de ambas as Séries, simultaneamente, caso a Devedora realize o resgate antecipado facultativo total das Notas Comerciais de ambas as Séries, nos termos previstos no item 6.1 do Termo de Emissão de Notas Comerciais ("**Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais** e "**Resgate Antecipado dos CRI**", respectivamente), sendo vedado o resgate antecipado facultativo de apenas uma das Séries das Notas Comerciais, sem que a outra Série seja igualmente resgatada de forma simultânea.

7.1.1. O valor a ser oferecido aos Titulares dos CRI em decorrência do Resgate Antecipado dos CRI, o qual refletirá o valor pago à Securitizadora a título de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, será equivalente ao: (i) Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva Série (ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva Série, conforme o caso) a serem resgatados, acrescido; (ii) da Remuneração dos CRI da respectiva Série, e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado dos CRI da respectiva Série, calculado *pro rata temporis*, desde a Data de Emissão da respectiva Série ou da última Data de Pagamento de Remuneração dos CRI da respectiva Série, conforme aplicável, até a data de resgate, incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva Série (ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva Série); bem como

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

(iii) demais valores eventualmente devidos nos termos deste Termo de Securitização.

7.1.2. O Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais somente poderá ser realizado após decorrido o período de *lock-up* de 12 (doze) meses contados da Data de Emissão ("**Período de Lock-up**"), sendo vedada a realização de Resgate Antecipado dos CRI durante o Período de Lock-up, mediante aviso prévio de 90 (noventa) dias a ser enviado pela Devedora à Securitizadora e ao Agente Fiduciário. Sem prejuízo do disposto na cláusula 7.1.2.1, não será devido qualquer prêmio, multa ou encargo adicional em razão do Resgate Antecipado dos CRI, permanecendo devidos, na data do efetivo Resgate Antecipado dos CRI, exclusivamente o disposto na cláusula 7.1.1.

7.1.2.1. Caso o resgate antecipado acima mencionado seja realizado sem o cumprimento do aviso prévio de 90 (noventa) dias, será devida pela Devedora multa não compensatória equivalente a 2% (dois por cento) sobre o valor do Resgate Antecipado dos CRI, a ser paga na mesma data do pagamento do Resgate Antecipado dos CRI.

7.1.3. O Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais somente será realizado mediante envio de comunicação à Securitizadora, nos termos do item 13.1 abaixo, observado o seguinte: (i) a Securitizadora deverá confirmar o valor devido pela Devedora com antecedência mínima de 4 (quatro) Dias Úteis da data em que se efetivará o pagamento; e (ii) com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data efetiva do resgate, a Securitizadora deverá comunicar à B3 por meio de envio de correspondência nesse sentido ("**Comunicação de Resgate**"), sendo que na referida comunicação deverá constar: (a) a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, que deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil; (b) a menção de que o valor correspondente ao pagamento será o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais de ambas as Séries ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais de ambas as Séries, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais de ambas as Séries, calculada conforme previsto no item 7.11 acima; e (c) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais.

7.1.4. A Securitizadora deverá: (i) confirmar o valor devido pela Devedora com antecedência mínima de 4 (quatro) Dias Úteis em que se efetivará o pagamento e deverá corresponder ao valor resultante do cálculo a ser obtido conforme a metodologia de cálculo prevista no item 7.1.1 acima; e (ii) com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data efetiva do resgate previsto neste item, comunicar à B3 por meio de envio de correspondência nesse sentido.

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

7.1.5. Mediante a comunicação da B3, nos termos do item 7.1.3 acima, estará formalizado o resgate antecipado dos CRI da respectiva Série.

7.1.6. Os pagamentos a título do exercício da Resgate Antecipado dos CRI serão realizados com os recursos recebidos pela Securitizadora em razão do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, e em até 1 (um) Dia Útil contado do recebimento de tais recursos pela Securitizadora e alcançarão, proporcionalmente, todos os respectivos CRI da respectiva Série, por meio do procedimento adotado pela B3, para os ativos custodiados eletronicamente na B3.

7.1.7. A data de realização dos pagamentos referidos no item 7.1.5 acima deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

7.2. Caso a Devedora realize a amortização extraordinária das Notas Comerciais, nos termos previstos no item 7.2 do Termo de Emissão de Notas Comerciais ("**Amortização Extraordinária das Notas Comerciais**"), a Securitizadora deverá realizar a amortização extraordinária de até 98% (noventa e oito por cento) dos CRI de ambas as Séries, de forma simultânea, observada a Proporção da Série, sendo vedada a realização de Amortização Extraordinária exclusivamente em relação a uma das Séries ("**Amortização Extraordinária dos CRI**").

7.2.1. O valor a ser oferecido aos Titulares dos CRI em decorrência da Amortização Extraordinária dos CRI, o qual refletirá o valor pago à Securitizadora a título de Amortização Extraordinária das Notas Comerciais, será equivalente ao: (i) Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva Série (ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva Série, conforme o caso) a serem amortizados, acrescido (ii) da Remuneração dos CRI da respectiva Série, e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária dos CRI da respectiva Série, calculado *pro rata temporis*, desde a Data de Emissão da respectiva Série ou da última Data de Pagamento de Remuneração dos CRI da respectiva Série, conforme aplicável, até a data de amortização, incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva Série (ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva Série); bem como (iii) demais valores eventualmente devidos nos termos deste Termo de Securitização.

7.2.2. A Amortização Extraordinária dos CRI da respectiva Série somente poderá ser realizada após decorrido o Período de Lock-up, mediante aviso prévio de 90 (noventa) dias a ser enviado pela Devedora à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, e desde que aprovada pelos Titulares de CRI, nos termos do Capítulo XII deste Termo de Securitização, sendo vedada a realização de Amortização Extraordinária dos CRI durante o Período de Lock-up.

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Sem prejuízo do disposto na cláusula 7.2.2.1, não será devido qualquer prêmio, multa ou encargo adicional em razão da Amortização Extraordinária dos CRI, permanecendo devidos, na data da efetiva Amortização Extraordinária dos CRI o disposto na cláusula 7.2.1.

7.2.2.1. Caso a amortização extraordinária acima mencionada seja realizada sem o cumprimento do aviso prévio de 90 (noventa) dias, será devida pela Devedora multa não compensatória equivalente a 2% (dois por cento) sobre o valor da Amortização Extraordinária dos CRI, a ser paga na mesma data do pagamento da Amortização Extraordinária dos CRI.

7.2.3. O valor remanescente da Remuneração devida para os CRI da respectiva Série não amortizados continuará a ser capitalizado e deverá ser pago na Data de Vencimento.

7.2.4. A Securitizadora deverá: (i) confirmar o valor devido pela Devedora com antecedência mínima de 4 (quatro) Dias Úteis em que se efetivará o pagamento e deverá corresponder ao valor resultante do cálculo a ser obtido conforme a metodologia de cálculo prevista no item 7.2.1 acima; e (ii) com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data efetiva do resgate previsto neste item, comunicar à B3 por meio de envio de correspondência nesse sentido.

7.2.5. Mediante a comunicação da B3, nos termos do item 7.2.4 acima, estará formalizada a amortização extraordinária dos CRI.

7.2.6. Os pagamentos a título do exercício da Amortização Extraordinária dos CRI da respectiva Série serão realizados com os recursos recebidos pela Securitizadora em razão da Amortização Extraordinária das Notas Comerciais da respectiva Série e, em até 1 (um) Dia Útil contado do recebimento de tais recursos pela Securitizadora e alcançarão, proporcionalmente, todos os respectivos CRI da respectiva Série, por meio do procedimento adotado pela B3, para os ativos custodiados eletronicamente na B3.

7.2.7. A data de realização dos pagamentos referidos no item 7.2.6 acima deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

7.2.8. Os CRI da respectiva Série amortizados pela Securitizadora, conforme previsto neste item 7.2, serão obrigatoriamente cancelados na proporção do valor amortizado da respectiva Série.

7.2.9. A realização da Amortização Extraordinária dos CRI deverá abranger, proporcionalmente, todos os CRI, observada a Proporção da Série.

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

CAPÍTULO VIII – VENCIMENTO ANTECIPADO DAS NOTAS COMERCIAIS E RESGATE ANTECIPADO COMPULSÓRIO DOS CRI

8.1. Resgate Antecipado Compulsório dos CRI: A Securitizadora deverá realizar compulsoriamente o resgate antecipado da integralidade dos CRI nas seguintes hipóteses ("**Resgate Antecipado Compulsório dos CRI**"):

(i) vencimento antecipado das obrigações oriundas das Notas Comerciais, em razão da ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático;

(ii) declaração de vencimento antecipado das obrigações oriundas das Notas Comerciais, pelos Titulares de CRI, reunidos em sede de Assembleia Especial prevista no item 8.3.1 abaixo, convocada para fins de deliberação sobre Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático; ou

(iii) caso a Assembleia Especial convocada para fins de deliberação sobre Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático, conforme previsto no item 8.3.1 abaixo, não tenha quórum para deliberação e/ou não se instale em segunda convocação.

8.1.1. O Resgate Antecipado Compulsório dos CRI sujeitará a Devedora ao pagamento, à Securitizadora, do saldo devedor da totalidade dos Créditos Imobiliários em até 02 (dois) Dias Úteis contados do envio, pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário conforme o caso à Devedora de comunicação neste sentido.

8.1.2. O pagamento a ser realizado pela Devedora, nos termos das Notas Comerciais e do item 8.1.1 acima, deverá compreender: (i) o saldo do valor nominal das Notas Comerciais; (ii) a remuneração das Notas Comerciais; e (iii) os Encargos Moratórios, se aplicável, e quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos das Notas Comerciais.

8.1.3. Para dirimir quaisquer eventuais dúvidas: (i) a apuração do valor devido aos Titulares de CRI será realizada considerando os valores devidos do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI de ambas as Séries e da Remuneração, calculados *pro rata temporis*, acrescido ainda dos Encargos Moratórios, bem como quaisquer custos e despesas incorridas e não pagas, e quaisquer multas e penalidades devidas até a data do pagamento (exclusive); e (ii) o Resgate Antecipado Compulsório dos CRI, deverá ser feito da totalidade dos CRI, portanto, de ambas as Séries emitidas.

8.1.4. Ocorrendo o Resgate Antecipado Compulsório dos CRI sem o pagamento dos valores devidos em decorrência deste Termo de Securitização e dos CRI, a Securitizadora, o Agente

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Fiduciário, caso esteja administrando o Patrimônio Separado, e/ou qualquer terceiro que venha a sucedê-los como administrador do patrimônio separado vinculado à Emissão, ou os Titulares de CRI, na sua ausência, poderá promover, de forma simultânea ou não: (i) as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra a Devedora e/ou as SPEs Garantidoras e/ou os Avalistas e/ou qualquer outra medida que entender cabível, para fins de recebimento dos valores necessários para cumprimento com as obrigações devidas no âmbito das Notas Comerciais e da Emissão; e (ii) a excussão das Garantias. A alocação de quaisquer recursos decorrentes de medidas judiciais e/ou excussão das Garantias observará o disposto neste Termo de Securitização, observada as condições do Aval prevista neste Termo de Securitização.

8.2. Eventos de Vencimento Antecipado Automático: A Securitizadora deverá efetuar o resgate antecipado da totalidade dos CRI , de forma unilateral, independentemente de aviso ou notificação, judicial, extrajudicial ou arbitral, ou consulta aos Titulares de CRI, na ocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático, conforme previstos no item 7.1.1 do Termo de Emissão das Notas Comerciais e abaixo reproduzidos, respeitados os eventuais prazos de cura ("**Eventos de Vencimento Antecipado Automático**"):

(i) com relação à Devedora, pedido de falência, apresentação de requerimento de recuperação judicial ou propositura de plano de recuperação extrajudicial, dissolução, liquidação ou procedimento equivalente, formulado pela Devedora, ou pedido de falência da Devedora formulado por terceiros, salvo se este for efetuado por erro ou má-fé, desde que validamente comprovado o erro ou má-fé dentro do prazo legal de contestação do referido requerimento e seja obtido efeitos suspensivos;

(ii) em relação ao(s) Avalista(s) e às SPEs Garantidoras, pedido de evento análogo à falência, apresentação de requerimento de recuperação judicial ou propositura de plano de recuperação extrajudicial, dissolução, liquidação ou procedimento equivalente, formulados pelo(s) Avalista(s) e/ou pelas SPEs Garantidoras, conforme o caso, ou pedido de falência do(s) Avalista(s) e/ou das SPEs Garantidoras formulado por terceiro, salvo se este for efetuado por erro ou má-fé, desde que validamente comprovado o erro ou má-fé dentro do prazo legal de contestação do referido requerimento;

(iii) o descumprimento pela Devedora, pelo(s) Avalista(s) e/ou pelas SPEs Garantidoras de qualquer obrigação pecuniária, principal ou acessória, prevista no Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou nos demais Documentos Comprobatórios

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

de que sejam partes, que não seja sanado em até 02 (dois) Dias Úteis contado da data estipulada para pagamento;

(iv) transferência, cessão de qualquer forma ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras ou pelo(s) Avalista(s), dos direitos e obrigações assumidos nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou nos demais Documentos Comprobatórios de que sejam parte, sem a prévia autorização dos Titulares de CRI da respectiva Série reunidos em Assembleia Especial;

(v) se a Alienação Fiduciária de Imóveis, o Termo de Emissão de Notas Comerciais ou qualquer dos Documento da Operação for objeto de questionamento judicial ou arbitral pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras, pelo(s) Avalista(s) ou qualquer parte a eles relacionada;

(vi) anulação, invalidade, nulidade ou inexequibilidade de qualquer um dos Documento da Operação, ou de qualquer cláusula que cause impacto negativo aos CRI, que não seja revertida pelas Partes no prazo de 10 (dez) Dias Úteis;

(vii) com relação às garantias, cessão, venda, alienação ou qualquer outra forma de transferência disposição, ou constituição de hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de primeira oferta ou de primeira recusa, direitos de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora judicial, extrajudicial ou arbitral, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha efeito prático similar a qualquer das expressões acima, exceto pelas Garantias;

(viii) alteração ou modificação do objeto social da Devedora, das SPEs Garantidoras, da Perplan Urbanização e/ou da FVB Empreendimentos, conforme o caso, de modo a alterar significativamente o seu ramo de atividade; ou

(ix) a falta de manutenção, validade, eficácia ou vigência, por qualquer motivo, de qualquer procuração, cláusula-mandato e/ou instrumento de mandato outorgado no âmbito dos Documentos da Operação pelos Avalistas e/ou pela Devedora, conforme aplicável, inclusive aquele(s) conferido(s) para: (a) recebimento de comunicações, notificações, intimações e citações; e/ou (b) prática de atos necessários à preservação, constituição, manutenção e/ou excussão das Garantias, bem como a não renovação e/ou não reapresentação à Securitizadora, ou a quem esta indicar, de referido(s) instrumento(s) em até 30 (trinta) dias antes do respectivo término de vigência, ou, caso se verifique a perda de vigência por qualquer motivo, em até 5 (cinco) Dias Úteis

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

contados da ciência do Avalista e/ou da Devedora, conforme o caso, observado que tais instrumentos deverão permanecer válidos e eficazes até a liquidação integral das Obrigações Garantidas.

8.3. Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático: Tão logo tome ciência da ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático, conforme previstos no item 7.1.2 do Termo de Emissão das Notas Comerciais e abaixo reproduzidos, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário convocará Assembleia Especial com vistas a deliberar sobre o vencimento antecipado das obrigações assumidas pela Devedora no âmbito das Notas Comerciais de ambas as Séries, observando-se os quóruns previstos no Capítulo XII deste Termo de Securitização ("**Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático**"):

(i) caso a Devedora não cumpra com a Destinação dos Recursos prevista neste Termo de Securitização e no Termo de Emissão de Notas Comerciais;

(ii) redução de capital em uma única operação ou em um conjunto de operações, até a data de vencimento final dos CRI, da Devedora, das SPEs Garantidoras, da Perplan Urbanização e/ou da FVB Empreendimentos, levando-se em consideração o capital social nesta data, sem a prévia autorização dos Titulares de CRI reunidos em assembleia, sendo permitida a redução de capital decorrente de prejuízo acumulado;

(iii) não cumprimento pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras ou pelo(s) Avalista(s) de qualquer obrigação não pecuniária, prevista no Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou nos demais Documentos Comprobatórios, desde que não sanada no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados de respectiva comunicação nesse sentido recebida pela Securitizadora;

(iv) existência em face da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou do(s) Avalista(s) de qualquer decisão judicial, arbitral e/ou extrajudicial de exigibilidade imediata, cujos efeitos não tenham sido suspensos em até 15 (quinze) dias corridos da respectiva decisão, que tenha determinado a invalidade, nulidade ou inexequibilidade total e/ou parcial do Termo de Emissão de Notas Comerciais ou de qualquer Documento da Operação, ou de qualquer uma de suas disposições, que impacte nas obrigações pactuadas no Termo de Emissão de Notas Comerciais ou qualquer Documento da Operação;

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

(v) vencimento antecipado de dívidas e/ou obrigações financeiras, envolvendo valor, individual ou em conjunto, igual ou superior ao Valor de Corte (conforme abaixo definido), da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou do(s) Avalista(s);

(vi) caso os Créditos Imobiliários sejam reclamados por terceiros conforme decisão judicial ou arbitral, ainda que em caráter liminar, que não seja suspensa ou revertida de forma definitiva no prazo previsto na legislação aplicável;

(vii) protesto legítimo de títulos contra a Devedora, as SPEs Garantidoras e/ou contra o(s) Avalista(s) cujo valor individual ou agregado devido e não pago ultrapasse a importância correspondente a R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA a partir da Data de Emissão ("**Valor de Corte**"), salvo se, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do protesto, tal protesto: (i) tenha sido cancelado, (ii) sustado, ou (iii) teve sua exigibilidade suspensa por decisão judicial ou arbitral irrecorrível; ou (iv) seja objeto de discussão e caso a Devedora ou Controlada apresente garantias em juízo em montante equivalente ao débito do credor e desde que aceitas pelo juiz;

(viii) inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou do(s) Avalista(s) com instituições financeiras ou que tenham sido originadas no mercado financeiro ou de capitais, que não tenham sido sanados dentro do prazo de cura previsto em tais instrumentos, envolvendo valor, individual ou em conjunto, igual ou superior ao Valor de Corte;

(ix) inadimplemento de quaisquer obrigações pecuniárias da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou do(s) Avalista(s) com fornecedores ou prestadores de serviços envolvendo valor, individual ou em conjunto, igual ou superior ao Valor de Corte, que não tenham sidos sanados no prazo de cura de 5 (cinco) dias úteis contados do inadimplemento;

(x) não cumprimento pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e/ou pelo(s) Avalista(s) de decisão judicial (transitada em julgado ou cujos efeitos não tenham sido suspensos no prazo legal aplicável a respectiva decisão e/ou sentença desfavorável irrecorrível), administrativa ou arbitral irrecorrível, que, individualmente ou em conjunto, resulte em obrigação de pagamento pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e/ou pelo(s) Avalista(s) de valor unitário ou agregado igual ou superior ao Valor de Corte;

(xi) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e/ou pelo(s) Avalista(s) no Termo de Emissão de Notas Comerciais

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

e/ou nos demais Documentos Comprobatórios dos quais são parte é inconsistente à época em que foram prestadas, exceto se for sanada em até 10 (dez) Dias Úteis contados da ocorrência do evento que ocasionou a inconsistência ou incompletude da declaração;

(xii) inobservância pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras, pelo(s) Avalista(s) e/ou qualquer de suas respectivas controladas, seus funcionários, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais, e procuradores agindo em seu nome, conforme aplicável, das normas que lhe são aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Legislação Anticorrupção;

(xiii) sentença judicial transitada em julgado ou decisão arbitral irrecorrível, referente à inobservância da Legislação Socioambiental pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras, pelo(s) Avalista(s) e/ou por qualquer de suas respectivas controladas, seus funcionários, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais e procuradores agindo em seu nome, conforme aplicável, em especial, mas não se limitando à saúde e segurança ocupacional e ao crime contra o meio ambiente, violação à legislação que trata do combate ao trabalho infantil, ao trabalho análogo ao escravo, ao proveito criminoso da prostituição ou danos ao meio ambiente pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e/ou pelo(s) Avalista(s), bem como se incentivarem, de qualquer forma, a prostituição ou utilizar em suas atividades mão-de-obra infantil (salvo na condição de aprendiz em conformidade com as leis aplicáveis) e/ou em condição análoga a de escravo;

(xiv) caso seja proferida decisão, em qualquer instância, condenando a Devedora, as SPEs Garantidoras ou o(s) Avalista(s), seus funcionários, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais e procuradores agindo em seu nome, ou qualquer de suas respectivas controladas, conforme aplicável, pelos crimes: (a) contra a economia popular, a fé pública e o patrimônio público; (b) contra o patrimônio privado, o sistema financeiro, o mercado de capitais e os previstos na lei que regula a falência; (c) contra a saúde pública; (d) eleitorais; (e) de lavagem ou ocultação de bens, direitos e valores; (f) de tráfico de entorpecentes e drogas afins, racismo, tortura, terrorismo e hediondos; e/ou (g) praticados por organização criminosa, quadrilha ou bando;

(xv) realização, pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras, pela Perplan Urbanização e/ou pela FVB Empreendimentos, de qualquer operação de cisão, fusão, incorporação,

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

transformação, reorganização societária ou operação assemelhada que **(a)** resulte em alteração do controle direto ou indireto da Devedora, da(s) SPEs Garantidoras, da Perplan Urbanização e/ou da FVB Empreendimentos, conforme o caso; ou **(b)** cause, ou possa razoavelmente causar, um Efeito Adverso Relevante para a Operação de Securitização, incluindo, sem limitação, (i) prejuízo à capacidade de cumprimento das Obrigações Garantidas, (ii) redução material da cobertura, qualidade e/ou exequibilidade das Garantias, ou (iii) qualquer restrição relevante aos direitos do Patrimônio Separado, sem a prévia autorização dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial;

(xvi) ocorrência, em relação a qualquer dos Avalistas Pessoas Físicas, de qualquer dos seguintes eventos: **(a)** decretação de interdição judicial, nos termos dos artigos 747 e seguintes do Código de Processo Civil, ou reconhecimento de incapacidade civil superveniente por qualquer meio, que comprometa a validade ou eficácia do Aval e Dívida Solidária prestado; **(b)** requerimento ou decretação de insolvência civil, nos termos dos artigos 955 e seguintes do Código Civil; ou **(c)** realização de qualquer ato de reorganização patrimonial, incluindo, sem limitação, alteração do regime de bens do casamento, dissolução da sociedade conjugal ou da união estável, doação de bens a descendentes ou terceiros, constituição de fundos patrimoniais ou *trusts*, ou qualquer outro ato que, a critério razoável da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário, resulte ou possa resultar em redução material da base patrimonial do respectivo Avalista Pessoa Física capaz de comprometer a suficiência ou exequibilidade do Aval e Dívida Solidária por ele prestado, observado, em qualquer caso, o limite e a segregação por Série previstos neste Termo de Securitização;

(xvii) não obtenção, não renovação, cassação, perda ou suspensão de quaisquer licenças, autorizações e/ou alvarás necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras ou pelo(s) Avalista(s), conforme aplicável, que afetem de forma material as atividades da Devedora, das SPEs Garantidoras ou do(s) Avalista(s) por prazo superior a 30 (trinta) dias corridos contados a partir da data em que as atividades forem suspensas ou interrompidas, exceto caso a Devedora, as SPEs Garantidoras ou o(s) Avalista(s), conforme o caso, comprovem que a não obtenção, não renovação, cassação, perda ou suspensão decorre de atrasos ou exigências formuladas pelo órgão público competente pela concessão das respectivas licenças, autorizações e/ou alvarás;

(xviii) fusão, incorporação, alteração ou transferência do controle direto ou indireto da Devedora, das SPEs Garantidoras ou de qualquer das Avalistas FVB Empreendimentos

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

ou Perplan Urbanização, para terceiros, sem que haja prévia autorização pelos Titulares de CRI;

(xix) se a Devedora, as SPEs Garantidoras ou o(s) Avalista(s) incorrerem em qualquer uma das causas previstas nos artigos 333 e 1425 do Código Civil, conforme aplicável, observados os prazos de cura previstos nos respectivos Documentos Comprobatórios;

(xx) paralisação parcial ou total das atividades da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou do(s) Avalista(s), conforme aplicável, desde que tal paralisação não seja: (i) realizada para fins de manutenção de equipamentos e no curso ordinário de seus negócios; (ii) férias coletivas; (iii) sanada em até 20 (vinte) Dias Úteis; ou (iv) decorrente de pandemia declarada pela OMS, desde tais impactos sejam devidamente comprovados pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e/ou o(s) Avalista(s), conforme o caso e conforme aplicável;

(xxi) desapropriação, confisco de bens ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental brasileira e que causem um Efeito Adverso Relevante na Devedora, nas SPEs Garantidoras e/ou no(s) Avalista(s), conforme aplicável;

(xxii) cessão, venda, alienação e/ou qualquer outra forma de transferência, direta ou indireta, pela Devedora, de ativos e/ou direitos, em uma ou mais operações relacionadas, em valor individual ou agregado igual ou superior a R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), que **(a)** resulte em alteração do controle direto ou indireto da Devedora; ou **(b)** seja realizada com Parte Relacionada e/ou em condições não comutativas, inclusive por preço inferior ao valor de mercado; ou **(c)** cause, ou possa razoavelmente causar, Efeito Adverso Relevante para a Operação de Securitização, incluindo, sem limitação, prejuízo à capacidade de cumprimento das Obrigações Garantidas e/ou redução material da cobertura, validade, exequibilidade ou suficiência das Garantias e do Patrimônio Separado, sem a prévia autorização dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial ou conforme previsto neste Termo de Securitização, exceto, e independentemente de aprovação, as operações realizadas no curso ordinário dos negócios da Devedora e/ou de suas Controladas, incluindo, sem limitação, (i) vendas, promessas de venda, cessões e demais atos de comercialização de unidades imobiliárias e recebíveis a elas relacionados, no âmbito dos empreendimentos, (ii) alienação de ativos pelas sociedades exploradoras de empreendimentos imobiliários controladas pela Devedora no curso normal dos seus negócios, e/ou (iii) reorganizações intragrupo que não impliquem alteração de controle e que não causem Efeito Adverso

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Relevante, desde que não haja prejuízo às Garantias e aos direitos do Patrimônio Separado;

(xxiii) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e/ou pelo(s) Avalista(s) no Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou nos demais Documentos Comprobatórios é falsa ou revelem-se enganosas na data em que forem prestadas;

(xxiv) ocorrência de um Efeito Adverso Relevante;

(xxv) caso a Devedora deixe de enviar os seguintes documentos ao Agente de Garantias e ao Agente Fiduciário:

(a) Até o dia 31 de maio de cada ano, IRPF e comprovante de entrega da declaração de envio do IRPF atualizados dos Avalistas Pessoas Físicas;

(b) Até o dia 30 de agosto de cada ano, demonstrações financeiras intermediárias auditadas da Devedora, relativa ao 1º (primeiro) semestre do ano corrente, e declaração de endividamento mais atualizada;

(c) Até o dia 30 de agosto de cada ano, balanço patrimonial e demonstração de resultados intermediários da FVB Empreendimentos, da Perplan Urbanização e das SPEs Garantidoras, relativa ao 1º (primeiro) semestre do ano corrente, e declaração de endividamento mais atualizada;

(d) Até 30 de março de cada ano: (i) demonstração financeira anual auditada da Devedora, acompanhada do respectivo relatório de auditoria independente; (ii) balanço patrimonial e demonstração de resultados anuais da Perplan Urbanização, assinados pelo contador responsável; e (iii) declaração de endividamento mais atualizada de cada uma, conforme aplicável; e

(e) Até 30 de julho de cada ano, demonstração financeira anual auditada da FVB Empreendimentos, acompanhada do respectivo relatório de auditoria independente, e declaração de endividamento mais atualizada;

(xxvi) caso a Devedora, as SPEs Garantidoras e/ou o(s) Avalista(s) deixem de enviar, em até 45 (quarenta e cinco) dias do encerramento de cada trimestre ou em até 5 (cinco) Dias Úteis contados após a data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, balanço patrimonial e demonstração dos resultados relativas ao último trimestre encerrado, conforme aplicável;

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

(xxvii) caso a Devedora deixe de enviar (a) até o dia 1º de junho de cada ano, balanço patrimonial e demonstração de resultados da Perplan Urbanização, relativos ao respectivo exercício social encerrado, assinados pelo contador responsável; e (b) até o dia 30 de julho de cada ano, cópia das demonstrações financeiras anuais auditadas da FVB Empreendimentos e das SPEs Garantidoras, devidamente acompanhadas do respectivo relatório de auditoria independente, relativas ao respectivo exercício social encerrado, sendo que, no caso das SPEs Garantidoras, serão aceitas as demonstrações consolidadas do Grupo Econômico;

(xxviii) caso se verifique a existência de dívidas vencidas e não pagas, em nome da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou de qualquer Avalista, no banco de dados de restrições financeiras do REFIN, em valor individual ou agregado superior a R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais);

(xxix) caso se verifique a existência de dívidas vencidas e não pagas ou restrição cadastral no Relatório SCR da Devedora, de qualquer das SPEs Garantidoras e/ou de qualquer do(s) Avalista(s), conforme aplicável, em valor individual ou agregado superior a R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) ou seu equivalente em outras moedas, observado que: (a) este evento somente será caracterizado se (i) a restrição/pontuação negativa decorrer de inadimplemento efetivo, exigível e não contestado de boa-fé, e (ii) permanecer por prazo superior a 5 (cinco) Dias Úteis após notificação; e (b) não será caracterizado Evento de Vencimento Antecipado se a Devedora, a(s) SPE(s) Garantidora(s) e/ou o(s) Avalista(s), conforme o caso, comprovarem, de forma razoável, que (i) houve indisponibilidade, erro sistêmico ou falha de integração/atualização do SCR, ou (ii) a restrição decorre de inconsistência cadastral/operacional imputável a terceiro e alheia à vontade da Devedora, da(s) SPE(s) Garantidora(s) e/ou do(s) Avalista(s), desde que a Devedora evidencie as tentativas de obtenção/regularização e mantenha a Securitizadora e o Agente Fiduciário informados até a normalização;

(xxx) caso quaisquer dos questionários de *bring down due diligence* realizados nos termos do item 4.2.1.1 indique o não cumprimento de quaisquer das Condições Precedentes para as Demais Integralizações;

(xxxi) não cumprimento dos Covenants, conforme previstos no presente Termo de Securitização;

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

(xxxii) não recomposição do Fundo de Reserva e/ou do Fundo de Despesas, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação da Securitizadora nesse sentido, observado o disposto neste Termo de Securitização;

(xxxiii) em até 30 (trinta) Dias Úteis após a Primeira Data de Integralização dos CRI, renováveis por igual período mediante justificativa fundamentada apresentada pela Devedora, a FVB Empreendimentos deverá obter o endosso da apólice de seguro vigente referente às unidades autônomas designadas como "salas" do condomínio denominado "Civitas Mall", objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis, em favor da Securitizadora, na qualidade de credora fiduciária, bem como apresentar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário a comprovação do referido endosso. Na hipótese de o endosso comprovadamente não se mostrar possível, a FVB Empreendimentos se obriga a depositar na Conta Centralizadora eventuais indenizações recebidas decorrentes do referido seguro, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu recebimento, sob pena de configuração de Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático, nos termos do item 8.3 deste Termo de Securitização;

(xxxiv) caso seja constatada deterioração, depreciação ou insuficiência das garantias reais constituídas nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, e o reforço ou substituição das referidas garantias não seja implementado no prazo e na forma estabelecido nos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis para tanto;

(xxxv) caso os Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis não tenham seus registros efetivados perante os competentes cartórios de registro de imóveis em até 45 (quarenta e cinco) dias corridos contados dos seus respectivos protocolos, sendo certo que tal prazo poderá ser prorrogado uma única vez por mais 45 (quarenta e cinco) dias se comprovado à Securitizadora que a Devedora está agindo com a diligência necessária para sanar eventuais exigências formuladas pelo respectivo cartório de registro de imóveis;

(xxxvi) a não apresentação e posterior aprovação, pela BRIO à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, até 31 de dezembro de 2026, de documentos comprobatórios da quitação de dívidas financeiras de natureza corporativa da Devedora realizados entre 01 de janeiro de 2026 até 31 de dezembro 2026, de principal estimado em R$ 13.000.000,00 (treze milhões de reais), desconsiderados multas, prêmios e outros custos de pré-pagamento; ou

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

(xxxvii) não manutenção pela Devedora do índice financeiro indicado a seguir, a ser verificado anualmente pela Securitizadora, com base nas informações disponibilizadas pela Devedora à Securitizadora, sendo a primeira aferição realizada com base nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Devedora relativas ao exercício de 31 de março de 2027 ("*Covenant de Alavancagem*"):

"*Covenant de Alavancagem*": Razão entre Dívida Líquida Corporativa e Patrimônio Líquido deve ser menor ou igual a 1,00 (um) em março de 2027, (B) 0,75 (setenta e cinco centésimos) em março de 2028, e (C) 0,50 (cinquenta centésimos) nos exercícios de março dos demais anos.

"*Dívida Líquida Corporativa*": corresponde ao endividamento de curto e longo prazo total (empréstimos, financiamentos, debêntures e notas comerciais, circulante e não circulante), excluídos (i) os títulos de renda fixa conversíveis disponíveis no balanço da visão da controladora, (ii) os valores devidos em razão de financiamentos imobiliários, isto é, aqueles contratados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional ou de financiamentos obtidos junto ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, e (iii) as disponibilidades (caixa e aplicações financeiras) que constem no balanço da visão da controladora;

"*Patrimônio Líquido*": corresponde ao patrimônio líquido apresentado no balanço patrimonial da Emissora, excluídos os valores de reavaliação, se houver.

O não envio por parte da Devedora das demonstrações financeiras em até 45 dias corridos, renováveis por igual período caso a Devedora se mostre diligente na obtenção das demonstrações financeiras auditadas, após o fim do respectivo exercício se configurará como descumprimento do "*Covenant de Alavancagem*".

8.3.1. Em caso de ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário deverão em até 03 (três) Dias Úteis da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento: (i) convocar uma Assembleia Especial, a qual deverá ser realizada dentro de 10 (dez) dias corridos da data da convocação, observada formalidades previstas neste deste Termo de Securitização, para deliberar sobre a não declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais de ambas as Séries, e, consequentemente, do Resgate Antecipado Compulsório dos CRI de ambas as Séries; e (ii) enviar notificação à Devedora, às SPEs Garantidoras e aos Avalistas a respeito da ocorrência do respectivo Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático.

8.3.2. A decisão de não declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais de

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

qualquer das Séries deverá ser tomada por Titulares de CRI em Assembleia Especial e, caso, por qualquer motivo, não ocorra a referida Assembleia Especial em segunda convocação, ou na ausência do quórum necessário para a deliberação em segunda convocação, será automaticamente decretado o vencimento antecipado das Notas Comerciais de ambas as Séries e providenciado o Resgate Antecipado Compulsório dos CRI de ambas as Séries.

8.4. Notificação: Em caso de ocorrência ou decretação de um Evento de Vencimento Antecipado, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, deverá imediatamente, ou no máximo em até 05 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar ciência do referido evento, enviar notificação aos Titulares de CRI informando-os acerca do Evento de Vencimento Antecipado.

8.4.1. No caso de se verificar o Resgate Antecipado Compulsório dos CRI de ambas as Séries, a Securitizadora deverá informar à B3, com antecedência mínima de 03 (três) Dias Úteis da data estipulada para realização do resgate antecipado: (i) o valor do Resgate Antecipado dos CRI de ambas as Séries; (ii) a data prevista para realização do pagamento, que deverá ser um Dia Útil; e (iii) demais informações consideradas relevantes pela Securitizadora para conhecimento dos Titulares de CRI de ambas as Séries.

8.4.2. Na ocorrência ou decretação do vencimento antecipado das Notas Comerciais, a Securitizadora convocará uma Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para deliberar sobre o vencimento antecipado das Notas Comerciais, podendo, no entanto, prescindir da realização da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI na impossibilidade de realização de referida assembleia, por falta de quórum para instalação e/ou deliberação, ou caso haja risco provável de perecimento do direito de exigir o imediato vencimento antecipado das Notas Comerciais e/ou de perecimento de qualquer bem pertencente ao Patrimônio Separado durante o processo de convocação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, hipótese em que a Securitizadora poderá adotar as medidas cabíveis independentemente de deliberação assemblear, nos termos da legislação aplicável.

CAPÍTULO IX – DAS DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA SECURITIZADORA

9.1. Sem prejuízo das demais declarações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, a Securitizadora, neste ato declara e garante que:

(i) é uma sociedade por ações devidamente constituída e validamente existente de acordo com as leis brasileiras, registrada perante a CVM como uma securitizadora nos termos da Resolução CVM 60;

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

(ii) está devidamente autorizada a celebrar este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que é parte, bem como a cumprir com suas obrigações previstas nos referidos documentos, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(iii) encontra-se técnica, legal e operacionalmente habilitada a executar a securitização dos Créditos Imobiliários, contando com todos os sistemas necessários ao pleno e satisfatório exercício de suas funções, nos termos deste Termo de Securitização e da legislação aplicável, incluindo, sem limitação, a Resolução CVM 60;

(iv) a celebração pela Securitizadora deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação não infringe ou infringirá qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual a Securitizadora seja parte, nem resultará em: (a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (b) criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da Securitizadora; ou (c) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;

(v) este Termo de Securitização foi devidamente celebrado pela Securitizadora, constituindo obrigação lícita, válida e eficaz, exequível contra ela em conformidade com seus termos;

(vi) a custódia dos Documentos Comprobatórios dos Créditos Imobiliários, incluindo mas não se limitando as CCI, as Notas Comerciais, em via original e eletrônica, será realizada pela Custodiante;

(vii) disponibilizou todas as informações relevantes em relação à Securitizadora, no contexto da Oferta e necessárias para que os Investidores e seus consultores tenham condições de fazer uma análise correta dos ativos, passivos, das responsabilidades da Securitizadora, de suas condições financeiras, lucros, perdas, perspectivas e direitos em relação aos CRI, não contendo declarações falsas ou omissões de fatos relevantes, nas circunstâncias em que essas declarações forem dadas;

(viii) as informações e declarações contidas neste Termo de Securitização em relação à Securitizadora são (e serão), nas suas respectivas datas de divulgação, verdadeiras, consistentes, corretas, suficientes, completas e atuais em todos os aspectos relevantes;

(ix) no seu melhor conhecimento, não há fatos relativos à Securitizadora, aos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, às Notas Comerciais ou aos CRI não divulgados ao mercado cuja omissão, no contexto da Oferta, faça com que alguma declaração

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

constante nos documentos da Oferta seja enganosa, incorreta, inconsistente, insuficiente ou inverídica;

(x) as demonstrações financeiras referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2025 representam corretamente a posição patrimonial e financeira da Securitizadora naquela data e para o período a que se referem e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil e refletem corretamente os seus ativos, passivos e contingências;

(xi) não tem conhecimento de qualquer fato ou acontecimento que tenha alterado de forma relevante, até a data de assinatura deste Termo de Securitização, a situação econômico-financeira da Securitizadora, conforme descrito nas demonstrações financeiras referidas acima;

(xii) encontra-se em cumprimento das leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de todos os seus negócios;

(xiii) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a prejudicar de forma relevante a Securitizadora, sua condição financeira, reputacional ou outras, ou, ainda, suas atividades;

(xiv) está devidamente autorizada e obteve, ou obterá até a data do início da distribuição dos CRI, todas as licenças e autorizações necessárias (inclusive societárias e perante os órgãos estaduais e federais e autarquias competentes) à celebração deste Termo de Securitização e ao cumprimento com suas obrigações aqui previstas, as quais se encontram válidas e em pleno efeito;

(xv) não omitiu ou omitirá qualquer fato relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração relevante de sua situação econômico-financeira ou de suas atividades;

(xvi) as informações fornecidas pela Securitizadora aos Investidores no contexto da Oferta, incluindo os Formulários de Referência, Demonstrações Financeiras Padronizadas – DFP e as demais informações públicas sobre a Securitizadora, são verdadeiras e consistentes, e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

(xvii) detém, nesta data, todas as autorizações e licenças necessárias para o exercício de suas atividades, as quais se encontram válidas e em pleno efeito;

(xviii) cumpre, por si e por pessoas do mesmo Grupo Econômico, incluindo seus respectivos administradores (conselheiros e diretores) e funcionários agindo em nome e em benefício da Securitizadora, as Leis Anticorrupção, na medida que aplicáveis, e: (a) mantêm políticas e procedimentos internos que asseguram o integral cumprimento de tais normas; (b) dão conhecimento pleno de tais normas a todos os seus profissionais que se relacionam com a Securitizadora, previamente ao início de sua atuação no âmbito desta Oferta; (c) abstêm-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira, no interesse ou para benefício, exclusivo ou não, da Securitizadora; (d) abstêm-se de exercer qualquer atividade que constitua uma violação às disposições contidas nas Leis Anticorrupção, quando elas lhes forem aplicáveis; e (e) não têm conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas;

(xix) cumpre rigorosamente a Legislação Socioambiental;

(xx) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas questionadas nas esferas administrativa, judicial e/ou arbitral e para as quais tenha sido obtido o respectivo efeito suspensivo ou cujo descumprimento não possa causar um Efeito Adverso Relevante;

(xxi) no desenvolvimento de suas atividades, não incentiva a prostituição, tampouco utiliza ou incentiva mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo;

(xxii) possui todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás necessários ao exercício de suas atividades, estando válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, exceto: (a) por aquelas em fase de renovação dentro do prazo legalmente estabelecido para tanto; ou (b) por hipóteses em que o descumprimento não possa causar qualquer Efeito Adverso Relevante no exercício de suas atividades ou resultar em impacto reputacional adverso;

(xxiii) possui plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI a ser aplicada aos CRI;

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

(xxiv) assume toda e qualquer responsabilidade pelo uso dos procedimentos referentes à entrega de documentos e arquivos eletrônicos previstos neste Termo de Securitização;

(xxv) não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário ou a Securitizadora de exercerem plenamente suas funções;

(xxvi) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Securitizadora, exequível de acordo com os seus termos e condições;

(xxvii) é a legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;

(xxviii) os Créditos Imobiliários, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real ou arbitral, não havendo qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Securitizadora de celebrar este Termo de Securitização;

(xxix) as CCIs, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real ou arbitral, não havendo qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Securitizadora de celebrar este Termo de Securitização;

(xxx) assegurará que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários, que lastreiam a presente Emissão, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3;

(xxxi) assegurará que as CCIs, sejam registradas e atualizadas na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas nos Documentos da Operação;

(xxxii) assegurará a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, que lastreiam a Emissão, ainda que sob a custódia de terceiro contratado para esta finalidade;

(xxxiii) assegurará a existência e a validade as garantias vinculadas à oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;

(xxxiv) assegura a constituição de Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, que lastreiam e/ou garantam a oferta, bem como as Garantias, o Fundo de Reservas, a Conta Centralizadora, a Conta Liquidante B3 e os recursos disponíveis na Conta Centralizadora; e

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

(xxxv) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação.

9.2. A Securitizadora compromete-se a notificar, em até 2 (dois) Dias Úteis, o Agente Fiduciário que, por sua vez, compromete-se a notificar imediatamente os Titulares de CRI caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

9.3. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Securitizadora obriga-se, adicionalmente, a:

(i) monitorar, controlar e processar os ativos e compromissos vinculados à Emissão, bem como cobrar os Créditos Imobiliários, incluindo a cobrança judicial, extrajudicial ou arbitral dos créditos inadimplidos, observado o disposto neste Termo de Securitização;

(ii) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;

(iii) informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão, da Alienação Fiduciária de Imóveis e da própria Securitizadora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;

(iv) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações, sempre que solicitado:

(a) dentro de 90 (noventa) dias contados do término de cada exercício social, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, auditados, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;

(b) em relação às SPEs Garantidoras e aos Avalistas, dentro de 90 (noventa) dias contados do término de cada exercício social, comprometem-se a enviar cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, conforme aplicável;

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

(c) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora e desde que por ela entregue, nos termos da legislação vigente;

(d) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;

(e) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de Assembleias Especiais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Securitizadora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI; e

(f) cópia de qualquer notificação judicial, arbitral, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI, recebida pela Securitizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias;

(v) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria;

(vi) informar ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento pela Devedora, SPEs Garantidoras e aos Avalistas e/ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;

(vii) efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, com recursos do Patrimônio Separado, o pagamento de todas as despesas razoavelmente incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI ou para a realização de seus créditos. As despesas a que se refere esta alínea compreenderão, inclusive, as despesas relacionadas com:

(a) publicação de relatórios, avisos e notificações previstos neste Termo de Securitização, e outras exigidas, ou que vierem a ser exigidas por lei;

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

(b) extração de certidões;

(c) despesas com viagens, incluindo custos com transporte, hospedagem e alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções; e

(d) eventuais auditorias ou levantamentos periciais que venham a ser imprescindíveis em caso de omissões e/ou obscuridades nas informações devidas pela Securitizadora, pelos prestadores de serviço contratados em razão da Emissão, e/ou da legislação aplicável;

(viii) manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta na CVM;

(ix) manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de agente de liquidação;

(x) não realizar negócios e/ou operações: (a) alheios ao objeto social definido em seu Estatuto Social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu Estatuto Social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu Estatuto Social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;

(xi) não praticar qualquer ato em desacordo com seu Estatuto Social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;

(xii) comunicar, em até 5 (cinco) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Securitizadora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;

(xiii) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;

(xiv) manter em estrita ordem a sua contabilidade, através da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Securitizadora;

(xv) manter:

(a) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Securitizadora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;

(b) seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem;

(c) em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal; e

(d) atualizados os registros de titularidade referentes aos CRI que eventualmente não estejam vinculados aos sistemas administrados pela B3.

(xvi) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI;

(xvii) fornecer aos Titulares de CRI, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários e a Operação;

(xviii) informar e disponibilizar todos os dados financeiros, o organograma e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente disponibilizados pela Securitizadora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu Estatuto Social, atestando: (a) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da Emissão; e (b) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores;

(xix) calcular diariamente o valor unitário dos CRI;

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

(xx) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência;

(xxi) contratar instituição financeira habilitada para a prestação de serviços de escriturador e liquidante dos CRI;

(xxii) cumprir com todas as obrigações e vedações constantes da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430, incluindo, mas não se limitando às obrigações de fazer elencadas nos incisos do artigo 17 e às obrigações de não fazer, nos incisos do artigo 18, constantes da Resolução CVM 60;

(xxiii) adotar tempestivamente as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à execução e cobrança dos Créditos Imobiliários, vinculados ao Patrimônio Separado, podendo, para tanto, contratar advogados e dar início a procedimentos de execução e cobrança; e

(xxiv) nos termos da Resolução CVM 60, a Securitizadora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos titulares de CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que tais documentos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritas pela Securitizadora neste Termo de Securitização.

9.4. Sem prejuízo das demais obrigações legais da Securitizadora, é obrigatória a elaboração de:

(i) balanço refletindo a situação do Patrimônio Separado;

(ii) relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período, caso houver;

(iii) relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, caso houver;

(iv) relatório contábil a valor de mercado dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo, observados os termos e as condições deste Termo de Securitização.

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

9.5. Administração dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários, serão exercidas pela Securitizadora, e ela será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observadas as disposições constantes do Termo de Emissão de Notas Comerciais e deste Termo de Securitização.

9.6. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo de Securitização, a Securitizadora obriga-se a encaminhar à CVM um informe mensal da Emissão, conforme previsto no artigo 47, inciso III da Resolução CVM 60, nos termos do Suplemento e da Resolução CVM 60, no prazo de até 30 (trinta) dias contado do encerramento do mês em que se deu a Emissão, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários, aos CRI.

9.7. A Securitizadora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações ora prestadas ao Agente Fiduciário e aos participantes do mercado de capitais, incluindo, sem limitação, os Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, declarando que eles se encontram perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Securitizadora neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, nos termos da opinião legal do assessor legal contratado no âmbito da Emissão.

CAPÍTULO X – DA CONTA CENTRALIZADORA

10.1. Investimentos Permitidos. A integralidade dos recursos retidos na Conta Centralizadora poderá ser aplicada pela Securitizadora nos Investimentos Permitidos, sem necessidade de autorização prévia da Devedora, observado que tais aplicações deverão respeitar o disposto neste Termo de Securitização e a segregação de recursos do Patrimônio Separado, inclusive no que tange às Séries dos CRI, quando aplicável.

10.2. Os recursos retidos na Conta Centralizadora somente poderão ser aplicados em Investimentos Permitidos que tenham valores, prazos ou datas de resgate que permitam o pagamento das obrigações e as transferências previstas nos Documentos da Operação, observadas as obrigações e prazos de pagamento aplicáveis a cada Série dos CRI, quando aplicável.

10.3. Quaisquer transferências de recursos eventualmente existentes na Conta Centralizadora realizadas pela Securitizadora à Devedora, nos termos dos Documentos da Operação serão realizadas líquidas de tributos incidentes, ressalvados à Securitizadora os benefícios fiscais decorrentes da tributação na fonte destes rendimentos, observado o

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

disposto quanto à alocação de recursos no âmbito do Patrimônio Separado e, quando aplicável, entre as Séries dos CRI.

10.4. Todos e quaisquer rendimentos, remunerações, ganhos, acréscimos, bônus, rebates, abatimentos, créditos, devoluções, descontos ou quaisquer valores de qualquer natureza auferidos, direta ou indiretamente, em decorrência: **(i)** do investimento em Investimentos Permitidos realizadas com recursos do Fundo de Reserva, do Fundo de Despesas e/ou de valores mantidos na Conta Centralizadora, bem como **(ii)** da manutenção de tais recursos em conta e/ou de sua movimentação, inclusive rebates, *cashbacks* e/ou restituições, conforme o caso, pertencerão integralmente ao Patrimônio Separado, devendo ser nele contabilizados e permanecer vinculados ao pagamento dos CRI e das demais obrigações do Patrimônio Separado, nos termos deste Termo de Securitização.

10.4.1. Fica expressamente vedado à Securitizadora, bem como a quaisquer de seus administradores, empregados, representantes, prestadores de serviço e/ou partes relacionadas, receber, reter, apropriar-se, compensar ou de qualquer forma usufruir de qualquer parcela de tais valores, a qualquer título. Na hipótese de a Securitizadora, por qualquer motivo, receber quaisquer valores dessa natureza, deverá repassá-los integralmente ao Patrimônio Separado, na mesma data do recebimento ou, não sendo possível, no Dia Útil imediatamente subsequente, mantendo registros que permitam sua verificação pelo Agente Fiduciário, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

CAPÍTULO XI – DO REGIME FIDUCIÁRIO E DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Na forma do artigo 26 da Lei 14.430 e artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, é instituído o Regime Fiduciário sobre o Patrimônio Separado.

11.2. Os Créditos do Patrimônio Separado estão sujeitos ao Regime Fiduciário, são destacados do patrimônio da Securitizadora e passam a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Securitizadora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI de todas as Séries da presente Emissão e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Securitizadora até que se complete o resgate de todos os CRI a que estejam afetados, nos termos do artigo 27, I da Lei 14.430.

11.2.1. O Patrimônio Separado será composto: (i) pelos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, oriundo da emissão das Notas Comerciais; (ii) pelos valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora (incluindo o Fundo de Despesas e o Fundo de

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Reservas); (iii) pelos valores que venham a ser depositados na Conta Liquidante B3; (iv) pelas Garantias; e (v) pelos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) a (iv) acima, conforme aplicável.

11.2.2. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares de CRI terão o direito de haver seus créditos no âmbito da Emissão contra o patrimônio da Securitizadora, sendo sua realização limitada à liquidação do Patrimônio Separado.

11.2.3. Este Termo de Securitização, o qual institui o Regime Fiduciário, e seus aditamentos serão registrados na B3 pela Securitizadora, nos termos do artigo 26, parágrafo primeiro da Lei 14.430 e custodiado na Instituição Custodiante nos termos dos artigos 33, I, e 34 da Resolução CVM 60.

11.3. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Securitizadora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Securitizadora não o faça, convocar Assembleia Especial para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos termos do Capítulo XII abaixo.

11.4. A Assembleia de Titulares de CRI prevista no item 11.3 acima deverá ser convocada na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e será instalada: (i) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou (ii) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários presentes em Assembleia Especial de Investidores, conforme o §3° do artigo 30 da Lei 14.430.

11.5. Na Assembleia de Titulares de CRI prevista no item 11.3 acima, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Securitizadora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos titulares dos CRI da respectiva Série nas seguintes hipóteses: (i) caso a assembleia geral acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a assembleia geral acima seja instalada e os Titulares dos CRI da respectiva Série não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

11.6. Os Créditos do Patrimônio Separado: (i) responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização; (ii) estão isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Securitizadora que não sejam os Titulares de CRI; e (iii) não são passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

11.7. Este Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão registrados na B3 pela Securitizadora nos termos do §1° do artigo 26 da Lei 14.430, e custodiados junto ao Custodiante, devendo a Securitizadora, portanto, entregar ao Custodiante 1 (uma) via digital deste Termo de Securitização e 1 (uma) via digital do Termo de Emissão de Notas Comerciais, observado o disposto neste Termo de Securitização bem como no contrato de prestação de serviços de custódia, conforme declaração assinada pelo Custodiante constante no Anexo IV deste Termo de Securitização.

11.8. A Securitizadora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do mesmo.

11.9. A Securitizadora, em conformidade com as Leis 14.430, 11.076 e Resolução CVM 60: (i) administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins da Emissão; (ii) promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade; (iii) manterá o registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio; e (iv) elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, tudo em conformidade com o artigo 28 da Lei 14.430, sendo certo que seu exercício social se encerra no dia 31 de março de cada ano.

11.9.1. A Securitizadora somente responderá pelos prejuízos que causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

11.9.2. A Securitizadora deverá tomar todas as providências judiciais ou administrativas necessárias de forma a manter o Patrimônio Separado isento de quaisquer dívidas tributárias, trabalhistas ou previdenciárias diretamente relacionadas a Emissora, obrigando-se inclusive a: (i) solicitar a exclusão judicial, arbitral ou administrativa, conforme seja o caso, do Patrimônio Separado como responsável pelo pagamento de tais contingências; e/ou (ii) ressarcir o Patrimônio Separado de todo e qualquer valor que venha a ser subtraído do

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Patrimônio Separado por força de tais contingências, mantendo, assim, o fluxo do CRI inalterado.

11.9.3. Em contrapartida ao desempenho das atividades ora previstas, sem prejuízo das demais atividades a serem desempenhadas pela Securitizadora previstas neste Termo de Securitização, a Securitizadora fará jus ao recebimento de uma remuneração pela prestação dos serviços de emissão dos CRI, administração do Patrimônio Separado e distribuição dos CRI no âmbito da Oferta ("**Taxa de Emissão**", "**Taxa de Administração**", "**Taxa de Distribuição**", respectivamente).

11.9.4. A Taxa de Emissão e a Taxa de Distribuição serão custeadas pela Securitizadora, a partir de recursos do Patrimônio Separado, respeitadas as condições de preço e prazo aqui estabelecidas e serão pagas parcelas únicas no valor equivalente a R$20.000,00 (vinte e mil reais) para a Taxa de Emissão e R$20.000,00 (vinte e mil reais) para a Taxa de Distribuição, respectivamente, devidas até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à Primeira Data de Integralização, independentemente da Série.

11.9.5. A Taxa de Administração será custeada pela Securitizadora, a partir de recursos do Patrimônio Separado, respeitadas as condições de preço e prazo aqui estabelecidas e será paga mensalmente no valor de R$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), sendo a primeira parcela de tal remuneração devida até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à Primeira Data de Integralização, independentemente da Série, e as demais na mesma data dos meses subsequentes, a ser atualizada anualmente a partir da Data de Emissão, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo.

11.9.6. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração e não ocorra sua recomposição, desde já fica autorizada a ser feita pela própria Securitizadora com uso do Fundo de Despesas. Na hipótese de insuficiência do Fundo de Despesas para tal finalidade, a Securitizadora convocará Assembleia Especial dos Titulares de CRI para deliberar sobre as medidas cabíveis, nos termos da regulamentação aplicável.

11.9.7. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora. Caso a Devedora não pague tempestivamente e os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, e um Evento de Vencimento

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Antecipado estiver em curso, a Securitizadora convocará Assembleia Especial dos Titulares de CRI para deliberar sobre as medidas cabíveis, nos termos da regulamentação aplicável.

11.9.8. Todas as remunerações da Securitizadora aqui previstas serão acrescidas dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte), ou os tributos que venha a substituí-los, conforme o caso, bem como outros tributos que venham a incidir sobre as referidas remunerações, sendo certo que serão acrescidos aos pagamentos valores adicionais, de modo que a Securitizadora receba os mesmos valores que seriam recebidos caso nenhum dos impostos elencados neste item fosse incidente, excetuando-se o imposto de renda de responsabilidade da fonte pagadora.

11.9.9. A Devedora, ou em caso de não pagamento, o Patrimônio Separado (neste último caso, sem prejuízo da obrigação de reembolso pela Devedora, conforme previsto neste Termo de Securitização), especialmente, ressarcirão a Securitizadora de todas as despesas incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como, (i) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares; (ii) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (iii) despesas relacionadas ao transporte de pessoas (viagens) e documentos (correios e/ou motoboy), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia, conferências telefônicas; (iv) publicações em jornais e outros meios de comunicação, bem como locação de imóvel e contratação de colaboradores para realização de Assembleia Especial, todas estas voltadas à proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI; e (v) consultas à Centralização de Serviços dos Bancos S.A. - SERASA e/ou ao Serviço Central de Proteção ao Crédito – SPC e/ou qualquer outra medida de acompanhamento e monitoramento do risco de crédito da Devedora, da Perplan Urbanização e/ou da FVB Empreendimentos, conforme o caso. O ressarcimento a que se refere este item será efetuado em até 2 (dois) Dias Úteis após o recebimento de comunicação nesse sentido, acompanhada dos respectivos comprovantes de quitação da despesa em questão. Em caso de inadimplência da Devedora para arcar com essas despesas, estas serão arcadas pelo Patrimônio Separado. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Securitizadora convocará Assembleia Especial dos Titulares de CRI para deliberar sobre eventual aporte adicional de recursos ao Patrimônio Separado, nos termos da

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

regulamentação aplicável. Quaisquer valores aportados pelos Titulares de CRI nessa hipótese serão incorporados ao saldo devedor dos CRI da respectiva Série, passando a ser remunerados pela mesma taxa aplicável à Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* a partir da data do efetivo aporte, sendo assegurado ao Patrimônio Separado e aos Titulares de CRI o direito de regresso em face da Devedora pelo valor integral desembolsado, acrescido da respectiva remuneração.

11.9.10. Adicionalmente, nos casos de inadimplemento no pagamento de qualquer das Obrigações Garantidas, pecuniária ou não, de Reestruturação, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleias Especiais presenciais ou virtuais, participação de reuniões internas ou externas ao escritório da Securitizadora, formais ou virtuais com a Devedora, as SPEs Garantidoras, o(s) Avalista(s), o Agente Fiduciário, os Titulares dos CRI e/ou qualquer das demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, bem como os trabalhos relacionados à convocação, instalação e realização de Assembleias Especiais, após a emissão dos CRI, o que inclui, mas sem limitação, a elaboração e/ou revisão de Documentos da Operação e dos respectivos aditamentos relacionados à Reestruturação (conforme definido abaixo) solicitada, às Assembleias Especiais, dentre outros motivos, será devido à Securitizadora remuneração adicional por hora homem de trabalho dedicada às atividades acima mencionadas, equivalente a R$ 900,00 (novecentos reais), valor esse que deverá ser atualizado anualmente a partir da data de emissão do CRI, independentemente da Série, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo ("**Fee de Reestruturação**"). Entende-se por reestruturação alterações nas condições do CRI relacionadas: (i) às Garantias; (ii) às características dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração e/ou índice de monetária, Data de Vencimento, fluxo financeiro e/ou pedido de carência; (iii) mudança em cláusulas de eventos de vencimento ou resgate antecipado dos CRI, nos termos deste Termo; e/ou (iv) quaisquer outras alterações relativas ao CRI e aos documentos da oferta que sejam necessárias e não estejam previstas nos documentos iniciais da Operação, também serão consideradas reestruturação ("**Reestruturação**"). O Fee de Reestruturação não inclui as despesas eventualmente incorridas pela Securitizadora para efetivação da solicitação, cujo pagamento deverá ocorrer em até 5 (cinco) dias úteis contados da apresentação da nota fiscal por parte da Emissora.

11.9.11. Aplica-se ao Fee de Reestruturação o quanto previsto no item 11.9.8 acima.

11.9.12. Para cada liquidação adicional, será devido o valor de R$ 900,00 (novecentos reais).

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

11.9.13. O pagamento da remuneração prevista nesta Cláusula ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Emissora, incluindo honorários dos assessores legais contratados para elaboração e/ou revisão dos documentos.

11.10. Ordem de Prioridade de Pagamentos. A ordem de prioridade de pagamentos abaixo descrita, na qual os recursos depositados na Conta Centralizadora oriundos do pagamento dos Créditos Imobiliários e de valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias, em determinado Mês de Competência, devem ser aplicados no Mês de Verificação imediatamente subsequente, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior: ("**Ordem de Pagamentos**"):

(i) despesas do Patrimônio Separado vencidas ou a vencer dentro do respectivo mês-calendário, assim como Despesas vencidas em períodos anteriores e não pagas, se houver, incluindo provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Securitizadora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável conforme relatório dos advogados do Patrimônio Separado, contratado às expensas do Patrimônio Separado;

(ii) pagamento de Encargos Moratórios eventualmente incorridos no pagamento dos CRI;

(iii) recomposição do Fundo de Despesas, caso necessário;

(iv) pagamento da parcela de Remuneração dos CRI em atraso;

(v) pagamento da parcela de Remuneração dos CRI a vencer;

(vi) pagamento de Amortização do Principal dos CRI em atraso;

(vii) pagamento de Amortização do Principal dos CRI a vencer, conforme tabela vigente constante do Anexo I;

(viii) recomposição do Fundo de Reserva, caso necessário;

(ix) Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização; e

(x) Liberação Residual dos valores para a Conta de Livre Movimentação.

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

11.10.1. Observadas as Datas de Pagamento aplicáveis a cada Série, os pagamentos referidos acima, quando decorrentes de recursos comuns às Séries e não originados da execução de Garantias específicas de determinada Série, serão realizados entre as Séries conforme a Proporção da Série apurada na respectiva data de pagamento. Os recursos decorrentes da execução de Garantias específicas de uma Série serão destinados prioritariamente ao pagamento das obrigações da respectiva Série, observado o disposto neste Termo de Securitização.

11.10.2. Após: (i) o cumprimento da Ordem de Pagamento, mensalmente; e (ii) a quitação da totalidade das Obrigações Garantidas, os recursos remanescentes deverão ser transferidos para a Conta de Livre Movimentação no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis a contar do recebimento, pela Securitizadora, do termo de quitação emitido pelo Agente Fiduciário, nos termos do item (xviii) do item 12.5 deste Termo de Securitização.

11.11. Despesas. As despesas previstas no Termo de Emissão de Notas Comerciais e no item 15.1 abaixo, dentre outras necessárias à emissão dos CRI, que forem devidamente comprovadas, serão arcadas da seguinte forma: (i) os valores referentes às Despesas Iniciais, serão pagas pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, com os recursos devidos à Devedora a título de integralização das Notas Comerciais; e (ii) as Despesas serão arcadas pelo Patrimônio Separado de acordo com a Ordem de Pagamentos ou mediante a utilização do Fundo de Despesas.

11.11.1. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos, a Securitizadora e o Agente Fiduciário poderão cobrar tal pagamento da Devedora. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido saldadas na forma deste item serão acrescidas à dívida da Devedora passando a integrar o conceito de Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida no item 11.10 acima. O crédito do Agente Fiduciário pelos serviços e por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista neste item será acrescido à dívida do Patrimônio Separado na forma do §3º do artigo 13 da Resolução CVM 17.

11.11.2. Em caso de não cumprimento, pela Devedora, das obrigações de pagamento de despesas previstas no Capítulo XV abaixo, a Securitizadora deverá, nos termos da Ordem de Pagamentos, realizar o pagamento de despesas mediante o desconto dos valores necessários para tanto dos recursos recebidos da Devedora a título de pagamento dos Créditos Imobiliários, respondendo a Devedora por eventual insuficiência de referidos

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

recursos para o pagamento de despesas e dos demais valores devidos aos Titulares de CRI de cada respectiva Série, a qualquer título, inclusive a título de Remuneração, Amortização e demais encargos.

11.11.3. Sem prejuízo do item 11.11.2 acima, na hipótese de eventual inadimplência da Devedora, a Securitizadora promoverá tempestivamente as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível, observado os termos e condições para pagamento e reembolso pela Devedora, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais e deste Termo de Securitização.

CAPÍTULO XII - DO AGENTE FIDUCIÁRIO

12.1. A Securitizadora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo de Securitização.

12.1.1. Para fins deste Capítulo, (i) o Agente Fiduciário atuará como representante da comunhão dos Titulares de CRI de todas as Séries; (ii) quando este Termo de Securitização exigir deliberação dos Titulares de CRI, os quóruns serão apurados com base nos CRI em Circulação (somatório das Séries), salvo quando a matéria afetar direitos ou obrigações de forma específica a determinada Série, hipótese em que deverá ser observado o voto separado da Série afetada, conforme previsto neste Termo de Securitização.

12.2. Atuando como representante da comunhão dos Titulares de CRI, o Agente Fiduciário, declara que:

(i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;

(ii) aceita integralmente este Termo de Securitização, em todas os seus capítulos, seções e condições;

(iii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(iv) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

(v) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos artigos 5° e 6°, inciso VII da Resolução CVM 17, nos termos do artigo 23 da Resolução CVM 60, conforme disposto na declaração descrita no Anexo V deste Termo de Securitização;

(vi) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3° do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações e o artigo 6° da Resolução CVM 17;

(vii) não possui qualquer relação com a Securitizadora, com a Devedora, SPE Garantidoras e/ou Avalistas que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;

(viii) verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade das garantias quando do registro das Garantias na medida em que forem registradas junto aos cartórios e juntas comerciais competentes, conforme indicados e nos prazos previstos nos Documentos da Operação. Dessa forma, em que pese a Securitizadora possuir os direitos sobre o objeto das Garantias na data de assinatura do presente Termo de Securitização, cujos contratos das Garantias deverão ser registradas nos termos acima descritos, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias ou, ainda, de impossibilidade na completa constituição da referida garantia, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão da garantia caso as condições acima não sejam implementadas;

(ix) assegurará, nos termos do parágrafo 1° do artigo 6° da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Securitizadora, incluindo entre os Titulares de CRI das diferentes Séries da presente Emissão, respeitadas as características, direitos econômicos, datas de pagamento e demais condições específicas atribuídas a cada Série nos termos deste Termo de Securitização, sociedade coligada, Controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Securitizadora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário, respeitadas as garantias, as obrigações e os direitos específicos atribuídos aos respectivos titulares de valores mobiliários de cada emissão ou série;

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

(x) conduz seus negócios em conformidade com as Leis Anticorrupção, às quais esteja sujeito, bem como se obriga a continuar a observar as Leis Anticorrupção. O Agente Fiduciário deverá informar imediatamente, por escrito, à Securitizadora detalhes de qualquer violação relativa às Leis Anticorrupção que eventualmente venha a ocorrer pelo Agente Fiduciário e/ou por qualquer sociedade do seu grupo econômico e/ou pelos seus respectivos representantes; e

(xi) na presente data verificou que atua como Agente Fiduciário em emissões de títulos e valores mobiliários da Securitizadora, a qual segue descrita e caracterizada no Anexo VI deste Termo de Securitização.

12.3. Além do relacionamento decorrente: (i) da presente Oferta; e (ii) do eventual relacionamento comercial no curso normal dos negócios, o Agente Fiduciário não mantém relacionamento com a Securitizadora ou outras sociedades de seu grupo econômico que o impeça de atuar na função de Agente Fiduciário da presente Operação de Securitização. As outras emissões de títulos e valores mobiliários que o Agente Fiduciário atua nesta função para a Securitizadora, encontram-se descritas e caracterizadas no Anexo VI deste Termo de Securitização.

12.4. Início das Funções: O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização ou de aditamento relativo à sua nomeação, devendo permanecer no cargo até: (i) a Data de Vencimento dos CRI da última Série ou até que todas as obrigações da Securitizadora e do Patrimônio Separado tenham sido sanadas; ou (ii) sua efetiva substituição pela Assembleia Especial, conforme aplicável.

12.5. Obrigações do Agente Fiduciário: Constituem deveres do Agente Fiduciário, dentre aqueles estabelecidos na Resolução CVM 17:

(i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;

(ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios bens;

(iii) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Securitizadora na gestão do Patrimônio Separado;

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

(iv) exercer, nas hipóteses previstas neste Termo de Securitização e nos termos do artigo 31 da Lei 14.430, a administração do Patrimônio Separado;

(v) promover, na forma prevista no Capítulo XIV abaixo, a liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, conforme aprovado em Assembleia Especial de Titulares de CRI;

(vi) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia geral para deliberar sobre sua substituição;

(vii) conservar em boa guarda, toda documentação relativa ao exercício de suas funções;

(viii) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas no Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(ix) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI de cada Série e seu endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Securitizadora;

(x) fiscalizar o cumprimento das seções e capítulos constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(xi) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI de cada Série, bem como à realização dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, vinculados ao Patrimônio Separado, caso a Securitizadora não o faça;

(xii) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, da localidade onde se situe os bens dados em garantia, o domicílio ou a sede do estabelecimento principal da Securitizadora e/ou da Devedora e, conforme o caso;

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

(xiii) solicitar, quando considerar necessário e desde que autorizado pela Assembleia Especial de Titulares de CRI, auditoria externa na Securitizadora ou no Patrimônio Separado, a custo do Patrimônio Separado;

(xiv) opinar sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;

(xv) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, conforme o caso, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;

(xvi) intimar, conforme o caso, a Devedora, as SPEs Garantidoras e/ou os Avalista(s) a reforçar a garantia dada, caso aplicável, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;

(xvii) disponibilizar diariamente o valor unitário de cada CRI de cada Série aos Titulares de CRI, por meio eletrônico, através de seu website (https://www.vortx.com.br/);

(xviii) fornecer à companhia Securitizadora na forma do §1° do artigo 32 da Lei 14.430, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, o termo de quitação da Emissão e/ou dos CRI da respectiva Série, conforme o caso, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei 14.430;

(xix) acompanhar a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Securitizadora sobre o assunto;

(xx) acompanhar a prestação das informações periódicas por parte da Securitizadora e alertar, no relatório anual, os Titulares de CRI de cada Série acerca de eventuais inconsistências ou omissões que tenha ciência;

(xxi) comparecer à Assembleia Especial, a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(xxii) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial, na forma prevista no Capítulo XII abaixo, incluindo, sem limitação, na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante, caso aplicável; e

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

(xxiii) diligenciar junto à Securitizadora para que este Termo de Securitização seja registrado no órgão competente, adotando, no caso da omissão da Securitizadora, as medidas eventualmente previstas em lei.

12.5.1. Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, correspondentes a:

(i) uma parcela de implantação no valor de R$ 20.000,00 (vinte mil reais), devida até o 5º (quinto) dia útil contado da Primeira Data de Integralização dos CRI e;

(ii) parcelas anuais no valor de R$ 16.000,00 (dezesseis mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes.

12.5.2. Adicionalmente, serão devidas ao Agente Fiduciário, por cada evento de verificação semestral da Destinação dos Recursos o valor de R$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), sendo devido devidas até o 5º (quinto) dia útil contado da verificação até a comprovação integral dos recursos.

12.5.3. Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela (i) será devido pela Emissora e/ou Devedora a título de "*abort fee*" até o 5º (quinto) dia útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

12.5.4. Em caso de inadimplemento, pela Devedora, ou de reestruturação das condições da operação, aditamento dos documentos da operação, ou quaisquer assembleias, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) a execução das garantias, (ii) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares de CRI ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iii) a análise e/ou confecção de eventuais pedidos de simulação de cálculo de resgate antecipado e outras simulações; (iv) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a emissão do respectivo "Relatório de Horas".

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

12.5.5. A remuneração recorrente do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário.

12.5.6. Adicionalmente, a Devedora e/ou a Emissora antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Devedora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora e ou pela Devedora. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovados pelos investidores e pela Devedora.

12.5.7. Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e/ou à Devedora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

12.5.8. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Titulares do CRI que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida da Devedora, tendo preferência na ordem de pagamento.

12.5.9. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora, pela Devedora ou pelos Investidores, conforme o caso.

12.5.10. Remuneração da Instituição Custodiante:

(i) Registro e Implantação das CCI. Será devido o pagamento único, a título de registro e implantação das CCI na B3, no valor de R$5.000,00 (cinco mil reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a Primeira Data de Integralização dos CRI. Para eventual aditamento das CCI que altere as informações inseridas na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3;

(ii) Custódia das CCI. Será devida, pela prestação de serviços de custódia: (a) uma parcela única a título de implantação no valor de R$ 6.000,00 (seis mil reais), sendo devida até o 5º (quinto) Dia Útil após a Primeira Data de Integralização dos CRI; e, (b) parcelas anuais no valor de R$6.000,00 (seis mil reais), sendo a primeira parcela

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário; e

(iii) em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, aditamento, será devida à Instituição Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R$650,00 (seiscentos e cinquenta reais), por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e/ou quaisquer documentos necessários, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após o envio do respectivo "Relatório de Horas".

12.5.11. O Custodiante poderá ser substituído mediante deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, caso, entre outras hipóteses: (i) caso a Emissora ou o Escriturador encontrem-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; (ii) em caso de seu descredenciamento para o exercício da atividade de custodiante de valores mobiliários; (iii) se o Custodiante ou a Emissora suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 30 (trinta) dias, ou por período inferior, desde que impacte negativamente os Titulares de CRI; (iv) se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Custodiante ou pela Emissora; e (v) se não houver o pagamento da remuneração devida ao Custodiante, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência. Nesses casos, o novo Custodiante deve ser contratado pela Emissora.

12.5.12. O Escriturador atuará como agente escriturador dos CRI, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade do CRI: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3, em nome de cada Titular de CRI, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador em nome de cada Titular de CRI, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

12.5.13. Pela implantação do Escriturador, o valor de R$ 3.000,00 (três mil reais) por série, a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização.

12.5.14. A remuneração do Escriturador no montante equivalente a R$ 3.000,00 (três mil reais), em parcelas anuais devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima, nos

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

anos subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA, calculadas *pro rata die*.

12.5.15. Pela implantação do Escriturador do Lastro, o valor de R$ 3.000,00 (três mil reais) por série, a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização.

12.5.16. A remuneração do Escriturador do Lastro, no montante equivalente a R$ 3.000,00 (três mil reais), em parcelas anuais devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima, nos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA, calculadas *pro rata die*.

12.5.17. O Escriturador possui o "*Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração e Agente de Liquidação*" registrado eletronicamente no 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo – SP sob nº 1.981.257 no Livro de Registro B, em 31 de julho de 2025 e a Emissora e a Devedora estão cientes de que, juntamente com o Agente Fiduciário se vincularão a ele integralmente em todos os seus termos e condições, enviado eletronicamente anteriormente a assinatura deste Termo de Securitização.

12.5.18. O Escriturador poderá ser substituído mediante deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, caso, entre outras hipóteses: (i) seja verificado inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora não sanada no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador para sanar a falta; (ii) na superveniência de qualquer normativo ou instrução das autoridades competentes, notadamente do Banco Central do Brasil, que impeça a contratação objeto do contrato de escrituração; (iii) caso a Emissora ou o Escriturador encontrem-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; (iv) em caso de seu descredenciamento para o exercício da atividade de escriturador de valores mobiliários; (v) se o Escriturador ou a Emissora suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 30 (trinta) dias, ou por período inferior, desde que impacte negativamente os Titulares de CRI; (vi) se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Escriturador ou pela Emissora; e (vii) se não houver o pagamento da remuneração devida ao Escriturador, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência. Nesses casos, o novo Escriturador deve ser contratado pela Emissora.

12.5.19. O Agente Liquidante foi contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, executados por meio da B3.

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

12.5.20. A remuneração do Agente Liquidante no montante equivalente a R$ 3.000,00 (três mil reais), em parcelas anuais devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima, nos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA, calculadas *pro rata die*.

12.5.21. O Agente Liquidante possui o "*Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração e Agente de Liquidação*" registrado eletronicamente no 6° Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo – SP sob n° 1.981.257 no Livro de Registro B, em 31 de julho de 2025 e a Emissora e a Devedora estão cientes de que, juntamente com o Agente Liquidante se vincularão a ele integralmente em todos os seus termos e condições, enviado eletronicamente anteriormente a assinatura deste Termo de Securitização.

12.5.22. O Agente Liquidante poderá ser substituído, mediante deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, caso, entre outras hipóteses: (i) seja descumprida qualquer obrigação prevista no "*Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração e Agente de Liquidação*", (ii) se a Emissora ou o Agente Liquidante requerer recuperação judicial ou extrajudicial, entrar em estado de insolvência, tiver sua falência ou liquidação requerida; e (iii) haja a edição de norma legal ou regulamentar que inviabilize, direta ou indiretamente, a realização da prestação de serviços objeto de Agente Liquidante, bem como na hipótese de alteração na legislação que modifique as responsabilidades ou a forma de liquidação. Nesses casos, o novo Agente Liquidante deve ser contratado pela Emissora, observada a obrigação do Agente Liquidante de manter a prestação dos serviços até a sua efetiva substituição.

12.5.23. As parcelas citadas acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

12.5.24. As parcelas citadas acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico do Agente Fiduciário e do Agente Liquidante, incluindo, mas não se limitando, à **VÓRTX SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 17.595.680/0001-36.

12.5.25. As parcelas de remuneração citadas acima, serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes.

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

12.5.26. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

12.6. O Agente Fiduciário poderá ser substituído e continuará exercendo suas funções até que um novo agente fiduciário assuma, nas hipóteses de impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, uma Assembleia Especial, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

12.6.1. A Assembleia Especial a que se refere o item 12.6 anterior poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Securitizadora, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação, considerando ambas as Séries, nos termos do artigo 7º, parágrafo primeiro, da Resolução CVM 17, ou pela CVM. Se a convocação não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do termo final do prazo referido no item 12.6 acima, caberá à Securitizadora efetuá-la no dia imediatamente seguinte, observado o artigo 26, parágrafo primeiro da Resolução CVM 60, devendo ser observado o quórum previsto no item 13.10 abaixo.

12.6.2. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento deste Termo de Securitização e à manifestação do agente fiduciário substituto acerca do atendimento aos requisitos prescritos na Resolução CVM 17.

12.7. O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído, mediante a imediata contratação de seu substituto a qualquer tempo, pelo voto favorável de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, considerando ambas as Séries, reunidos em Assembleia Especial convocada na forma prevista pelo Capítulo XII abaixo.

12.8. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia Especial para escolha do novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório, conforme disposição do parágrafo 3º do artigo 7º, da Resolução CVM 17.

12.9. O Agente Fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

12.10. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento a este Termo de Securitização.

12.11. No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos titulares dos valores mobiliários, caso a Securitizadora não faça.

12.12. O Agente Fiduciário responde perante os Titulares de CRI pelos prejuízos que lhes causar por dolo no exercício de suas funções.

12.13. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17, dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações e deste Termo de Securitização, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável ou deste Termo de Securitização.

12.14. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Securitizadora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração.

12.15. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Securitizadora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Securitizadora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

12.16. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial, observado, quando aplicável, o voto separado e a aprovação das Séries afetadas, observado ainda e também o disposto no item 13.10 abaixo. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação.

CAPÍTULO XIII – DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DE CRI

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

13.1. Assembleia Especial de Titulares de CRI. Nos termos do artigo 25, da Resolução CVM 60, os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, aplicando-se, no que couber, o disposto na Lei 14.430 e na Resolução CVM 60, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares dos CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

13.1.1. Admite-se a realização das Assembleias Especial de Titulares dos CRI de modo: (i) parcialmente digital, caso os Titulares dos CRI possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou (ii) exclusivamente digital, caso os Titulares dos CRI somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico, utilizando sistema eletrônico que possibilite o registro de presença dos Titulares dos CRI e dos respectivos votos, a plena comunicação entre os Titulares dos CRI, bem como a gravação integral da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, conforme estabelecido pela Resolução CVM 60.

13.1.2. No caso de utilização de meio eletrônico, a Securitizadora deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação do Titular de CRI.

13.1.3. O Titular de CRI pode votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Securitizadora antes do início da Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

13.1.4. É permitido aos Titulares dos CRI votar na Assembleia Especial de Titulares dos CRI por meio de processo de consulta formal, escrita ou eletrônica, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 26 a 32 da Resolução CVM 60.

13.1.5. Realizada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI de modo parcial ou exclusivamente digital, ata desta deverá indicar a quantidade de votos proferidos a favor ou contra e de abstenções com relação a cada proposta constante da ordem do dia.

13.1.6. Para fins deste Termo de Securitização, as deliberações da Assembleia Especial poderão versar sobre (i) matérias aplicáveis indistintamente a ambas as Séries ("Matérias Comuns"); e (ii) matérias que afetem direta ou indiretamente e exclusivamente direitos e/ou obrigações de determinada Série ("Matérias Específicas").

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

13.1.7. A existência de Matérias Específicas não implica qualquer ordem de preferência, prioridade de pagamentos ou subordinação entre as Séries, as quais permanecem *pari passu*, observado o disposto neste Termo de Securitização quanto à segregação de garantias por Série.

13.1.8. Nas Matérias Comuns, cada CRI em Circulação corresponderá a um voto, computado em conjunto, considerando-se o somatório das Séries.

13.1.9. Nas Matérias Específicas, a deliberação será tomada pelos Titulares dos CRI da Série afetada, apurada exclusivamente com base nos CRI em Circulação daquela Série, observado o quórum previsto neste Capítulo.

13.2. Compete privativamente à Assembleia Especial de Titulares de CRI, observado o voto separado da respectiva Série afetada quando a matéria constituir Matéria Específica, nos termos deste Capítulo, deliberar sobre:

(i) as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado apresentadas pela Securitizadora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;

(ii) alterações neste Termo de Securitização, exceto quando expressamente autorizada nos termos deste Termo de Securitização e/ou do Termo de Emissão de Notas Comerciais;

(iii) destituição ou substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60;

(iv) qualquer deliberação pertinente à administração ou aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado;

(v) alteração na remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização;

(vi) alteração do quórum de instalação e deliberação da Assembleia Especial de Titulares de CRI; e

(vii) os Eventos de Vencimento Antecipado; e

(viii) alteração da Destinação dos Recursos nos termos do item 4.4.6 acima.

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

13.3. Convocação da Assembleia Especial. Exceto pelo disposto neste Termo de Securitização, as Assembleias Gerais de Titulares de CRI poderão ser convocadas pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário, pela CVM ou por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação, considerando o somatório dos CRI de ambas as Séries. Na hipótese de Matéria Específica, a convocação poderá ser requerida por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

13.4. Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (www.leveragesec.com.br), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV "b" do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 e conforme parágrafo 3º do artigo 30 da Lei 14.430.

13.5. Observados os termos e condições previstos no art. 26 e seguintes da Resolução CVM 60, a convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI será encaminhada pela Securitizadora ou seu custodiante a cada Titular de CRI, com base na lista de contatos disponibilizada pela B3 ou pelo Escriturador à Securitizadora, e disponibilizada na página que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores, devendo constar da convocação os itens mínimos previstos no parágrafo 2º, do artigo 26 da Resolução CVM 60.

13.6. Sem prejuízo do disposto do item 13.4 acima, a convocação far-se-á mediante publicação de edital na forma do Capítulo XV abaixo, por 1 (uma) única vez, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias, em primeira convocação e de 8 (oito) dias, em segunda convocação, salvo se de outra forma disposta neste Termo de Securitização.

13.6.1. Independentemente da convocação prevista no item 13.3 acima, será considerada regular a Assembleia Especial de Titulares de CRI à qual comparecerem todos os Titulares de CRI, conforme o caso, nos termos do artigo 28, parágrafo único, da Resolução CVM 60.

13.6.2. A convocação da Assembleia Especial por solicitação dos Titulares de CRI deve ser dirigida à Securitizadora ou ao Agente Fiduciário, que devem, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento de pedido nesse sentido e dos eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais Titulares de CRI, realizar a convocação

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

da Assembleia Especial de Titulares de CRI às expensas dos requerentes, comprometendo-se as partes desde já a envidar seus melhores esforços para que a convocação seja realizada com a maior brevidade possível, quando o assunto a ser tratado requerer urgência.

13.6.3. A Securitizadora ou o Agente Fiduciário devem disponibilizar aos Titulares de CRI todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito de voto, na data de convocação da Assembleia Especial.

13.6.4. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI seja providenciada conjuntamente com a primeira convocação.

13.7. A Assembleia Especial de Titulares de CRI realizar-se-á no local onde a Securitizadora tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião, bem como todas as despesas incorridas para realização em local distinto da sede da Securitizadora serão custeadas pela Devedora e/ou pelo Patrimônio Separado, uma vez que tenham sido devidamente comprovadas pela Securitizadora. É permitido aos Titulares de CRI participar da Assembleia Especial de Titulares de CRI por meio de conferência eletrônica e/ou videoconferência, desde que nos termos previstos na legislação aplicável, entretanto deverão manifestar o voto em Assembleia Especial de Titulares de CRI por comunicação escrita ou eletrônica. Na hipótese de insuficiência de recursos do Patrimônio Separado e/ou do Fundo de Despesas, aplicar-se-á o disposto no Capítulo XI, inclusive quanto à eventual deliberação sobre custeio pelos Titulares de CRI e, quando aplicável, quanto ao rateio *pro rata* entre Séries ou exclusivamente pela Série afetada, conforme se trate de Matéria Comum ou Matéria Específica.

13.8. Conforme disposto no artigo 31 da Resolução CVM 60, somente podem votar na Assembleia Especial os Titulares de CRI da respectiva Série, se for o caso, inscritos nos registros do certificado na data da convocação da Assembleia Especial, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

13.8.1. Os Titulares de CRI podem votar por meio de processo de consulta formal, escrita ou eletrônica.

13.8.2. Nos termos do artigo 32 da Resolução CVM 60, não podem votar nas Assembleias Gerais e nem fazer parte do cômputo para fins de apuração do quórum de aprovação:

(i) a Securitizadora, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas Partes Relacionadas;

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

(ii) os prestadores de serviços da Emissão, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas; e

(iii) qualquer titular que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no assunto a deliberar.

13.8.3. Não se aplica a vedação prevista no item 13.8.2 acima quando:

(i) os únicos Titulares de CRI da respectiva Série, se aplicável, forem as pessoas mencionadas no item 13.8.2 acima; ou

(ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares de CRI da respectiva Série, se aplicável, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

13.9. Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei 14.430 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares de CRI. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais de Titulares de CRI. Nas Matérias Específicas, os votos serão apurados separadamente por Série, considerando-se, para fins de quórum e deliberação, apenas os CRI em Circulação da Série afetada, sem prejuízo de eventual quórum geral quando aplicável.

13.10. Quórum de Instalação. Exceto pelo disposto neste Termo de Securitização, cada uma das Assembleias Gerais instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI, que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, e, em segunda convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem qualquer quantidade de CRI em Circulação. Na hipótese de Matéria Específica, o quórum de instalação será apurado com base exclusivamente nos CRI em Circulação da Série afetada.

13.11. A Securitizadora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Securitizadora, ou quaisquer terceiros, para participar da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, sempre que a presença de qualquer de referidos for relevante para a deliberação da ordem do dia.

13.12. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo certo que deve agir conforme instrução dos Titulares dos CRI nas decisões relativas à administração, caso necessário.

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

13.13. Salvo por motivo de força maior, a Assembleia Especial de Titulares dos CRI realizar-se-á no local da sede da Securitizadora, de modo que, quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar de realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

13.14. A presidência da Assembleia Especial caberá, de acordo com quem a convocou:

(i) ao representante da Securitizadora;

(ii) ao Titular de CRI eleito pelos demais;

(iii) ao Agente Fiduciário; ou

(iv) àquele que for designado pela CVM.

13.15. Quórum de Deliberação. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização, todas as deliberações em Assembleia Especial serão tomadas, com quórum de aprovação representado por Titulares de CRI em quantidade equivalente (i) a 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em primeira convocação; e (ii) em segunda convocação, pela maioria simples dos votos dos Titulares de CRI presentes na respectiva Assembleia Especial. Nas Matérias Específicas, o quórum de deliberação será apurado separadamente por Série, observado o voto separado da Série afetada.

13.16. Quórum Qualificado. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização, as aprovações, reprovações e/ou propostas de alterações e de renúncias prévia, definitiva ou temporária de direitos (*waiver*) relativas às seguintes matérias dependerão de aprovação, em primeira ou em segunda convocação, de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos votos favoráveis de Titulares de CRI em Circulação, sendo certo que, quando a matéria configurar Matéria Específica, a aprovação exigirá também o voto favorável dos Titulares de CRI da Série afetada, apurado separadamente:

(i) alteração da Ordem de Pagamentos, da Remuneração, da Amortização e/ou de sua forma de cálculo e das Datas de Pagamento de Remuneração aplicáveis a cada Série, bem como outros valores aplicáveis como encargos moratórios;

(ii) alteração da Data de Vencimento dos CRI;

(iii) alteração dos Investimentos Permitidos;

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

(iv) alterações nas características dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, na redação dos Eventos de Vencimento Antecipado (sendo certo que qualquer alteração na redação dos itens de Eventos de Vencimento Antecipado de forma a especificamente refletir uma anuência prévia ou renúncia aprovada pelos Titulares de CRI, não deverá ser considerado para fins deste quórum), do Pagamento Antecipado Total, da Taxa de Administração, exclusão ou redução da Alienação Fiduciária de Imóveis ou de quaisquer hipóteses de pagamento antecipado dos CRI; e/ou

(v) qualquer alteração do presente item e/ou em qualquer quórum de deliberação das Assembleias Especiais previsto neste Termo de Securitização ou em qualquer Documento da Operação.

13.17. Qualquer alteração a este Termo de Securitização, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI, reunidos em assembleia geral, nos termos e condições deste Termo, sendo esta última dispensada sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, B3 e/ou ANBIMA, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras e mercados organizados ou de entidades autorreguladoras; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, (iii) envolver redução da remuneração de qualquer um dos prestadores de serviços da Oferta, e (iv) decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na Remuneração, no fluxo da pagamentos e nas Garantias, desde que as alterações ou correções referidas nos itens acima não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares de CRI e/ou à Securitizadora, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI.

13.17.1. As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos Titulares de CRI, no prazo de até 7 (sete) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

13.18. As deliberações tomadas em Assembleias Gerais, observados o respectivo quórum de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão os Titulares de CRI, conforme o caso, quer tenham comparecido ou não à Assembleia Especial, e, ainda que nela tenham se abstido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado o resultado da deliberação aos Titulares de CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contado da realização da Assembleia Especial.

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

13.19. Sem prejuízo do disposto neste Capítulo XIII, exceto se autorizado na forma deste Termo de Securitização, deverá ser convocada Assembleia Especial toda vez que a Securitizadora tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos nos Documentos da Operação, para que os Titulares de CRI deliberem sobre como a Securitizadora deverá exercer seus direitos no âmbito deles.

13.20. Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas nas Assembleias Especial de Titulares dos CRI serão encaminhadas somente à CVM, via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais, ou sistema disponível à data do envio, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, exceto se a Assembleia Especial de Titulares de CRI deliberar em sentido diverso.

13.21. Na ocorrência de qualquer fato que coloque qualquer direito da Securitizadora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado, e/ou de qualquer bem pertencente ao Patrimônio Separado sob risco de perecimento e/ou que agrave qualquer risco vinculado à Operação de Securitização em comparação com as circunstâncias na Data de Emissão, a Securitizadora terá a liberalidade de praticar atos em benefício do Patrimônio Separado e, consequentemente dos Titulares de CRI, sem a prévia aprovação em Assembleia.

CAPÍTULO XIV – DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

14.1. Liquidação do Patrimônio Separado: A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos deverá ser comunicada, pela Securitizadora ao Agente Fiduciário, em até 1 (um) Dia Útil, contados de sua ciência e poderá ensejar a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 15 (quinze) dias contados do momento em que o Agente Fiduciário tenha tomado ciência de qualquer um dos seguintes eventos ou que tais eventos tenham se tornado públicos, uma Assembleia Especial de Titulares dos CRI de todas as Séries para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação do Patrimônio Separado ("**Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado**"):

(i) pedido de recuperação judicial ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pela Securitizadora, independentemente de deferimento do pedido ou homologação pelo juízo competente;

(ii) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, não elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Securitizadora;

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

(iii) inadimplemento ou mora, pela Securitizadora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado, de modo que o prazo ora estipulado será contado de notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário dos CRI à Securitizadora; e

(iv) desvio de finalidade do Patrimônio Separado apurado em decisão judicial ou decisão arbitral imediatamente exequível.

14.1.1. Inobstante o acima, a convocação, instalação, deliberação e formalidades da Assembleia Especial observarão o disposto no Capítulo XIII, inclusive quanto às hipóteses de Matéria Específica e voto separado, quando aplicável.

14.2. Ajustam as Partes, desde logo, que não estão inseridos no conceito de insolvência acima o inadimplemento e/ou mora da Securitizadora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da Devedora.

14.3. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, (hipótese na qual os respectivos Titulares dos CRI presentes em referida Assembleia deverão nomear o liquidante e as formas de liquidação) ou pela não liquidação do Patrimônio Separado (hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora ou nomeação de nova securitizadora, fixando as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração).

14.4. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI prevista acima deverá ser realizada no prazo de até 20 (vinte) dias, contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia Especial de Titulares dos CRI será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia Especial de Titulares dos CRI será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI instalar-se-á, em primeira ou em segunda convocação, com a presença de qualquer número de CRI em circulação, considerando ambas as Séries, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60.

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

14.5. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI referida no item 14.3 acima decidirá pela maioria dos votos presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, em primeira ou em segunda convocação para os fins de liquidação do Patrimônio Separado, enquanto o quórum requerido para deliberação pela substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, conforme parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60, apurado com base no valor global dos CRI em Circulação, ou seja, considerando o somatório das 2 (duas) Séries.

14.6. Na Assembleia Especial de Titulares dos CRI referida no item 14.3 acima, os Titulares de CRI deverão deliberar: (i) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberado a nomeação de outra instituição administradora, incluindo, mas não se limitando a outra companhia securitizadora, fixando, as condições e termos para sua administração, bem como sua remuneração.

14.7. No caso de liquidação do Patrimônio Separado, os bens e direitos pertencentes ao Patrimônio Separado serão destinados à satisfação das obrigações da Emissão, observada a Ordem de Pagamentos prevista neste Termo de Securitização, bem como as regras específicas aplicáveis a cada Série. Para fins de eventual dação em pagamento, a cada Série será atribuída parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado conforme a Proporção da Série apurada na data de liquidação, salvo se este Termo de Securitização estabelecer regra diversa para determinada Série. Dentro de cada Série, a distribuição ocorrerá *pro rata* entre os respectivos CRI em Circulação. Operar-se-á, no momento da referida dação, a quitação dos CRI, na extensão dos bens e direitos recebidos, nos termos aprovados pela Assembleia Especial.

14.8. A realização dos direitos dos Titulares de CRI estará limitada aos Créditos do Patrimônio Separado, não havendo qualquer outra garantia prestada pela própria Securitizadora.

14.9. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não assumem nenhuma responsabilidade pelo pagamento de custos decorrentes deste capítulo, os quais serão arcados com os recursos do Patrimônio Separado, observada a Ordem de Pagamentos prevista neste Termo de Securitização.

14.10. Caso a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário utilizem recursos próprios para arcar com as despesas de convocação de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, terão direito ao reembolso dos custos incorridos,

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

com a utilização dos valores integrantes Patrimônio Separado, observada a Ordem de Pagamentos prevista neste Termo de Securitização. Na hipótese de insuficiência, aplicar-se-á o disposto neste Termo de Securitização quanto ao eventual adiantamento pelos Titulares de CRI, conforme a Proporção da Série apurada na data do respectivo adiantamento, quando aplicável.

14.11. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: **(a)** caso a Assembleia Geral de que trata o item 14.3 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou/e **(b)** caso a Assembleia Geral de que trata o item 14.3 acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, observadas, em qualquer caso, a Ordem de Pagamentos descrita no presente instrumento e as regras de alocação entre Séries previstas neste Termo de Securitização, inclusive quanto a rateios *pro rata*, quando aplicável.

CAPÍTULO XV - DAS DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO E DO FUNDO DE DESPESAS

15.1. As Despesas Iniciais, e todas as despesas recorrentes, ordinárias ou extraordinárias ("**Despesas Recorrentes**" e, em conjunto com as Despesas Iniciais, as "**Despesas**") serão arcadas exclusivamente pela Devedora, sendo que: **(i)** as Despesas Iniciais serão descontadas pela Securitizadora do valor da(s) primeira(s) integralização(ões), observado que, havendo integralizações em datas distintas e/ou por Série, o desconto será realizado proporcionalmente aos valores efetivamente integralizados em cada data/Série; **(ii)** a constituição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reservas será descontada pela Securitizadora, proporcionalmente, dos valores integralizados *pro rata* entre as Séries, conforme o valor integralizado de cada Série na respectiva data; e **(iii)** as demais despesas extraordinárias, se comprovadamente incorridas no âmbito da Operação de Securitização, serão arcadas e/ou reembolsadas, exclusivamente, direta ou indiretamente, pelo Fundo de Despesas, observado que, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, tais despesas deverão ser arcadas por recursos do Patrimônio Separado ou, ainda, em caso de insuficiência do Patrimônio Separado, diretamente pela Devedora:

(i) taxas e emolumentos da CVM e da B3 para registro e viabilidade da Oferta e declarações de custódia da B3 relativos ao CRI;

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

(ii) as despesas com a Securitizadora e os prestadores de serviços, conforme indicadas no Anexo VIII;

(iii) remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, nos termos do item 12.5.1 acima;

(iv) todas as despesas de registro e custódia dos Documentos Comprobatórios representativos dos Créditos Imobiliários;

(v) todas as despesas de registro e custódia dos CRI perante a B3;

(vi) os honorários, despesas e custos de advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e realização dos Créditos do Patrimônio Separado dos CRI;

(vii) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado dos CRI;

(viii) eventuais despesas com registros perante órgãos de registro do comércio e publicação de documentação de convocação e societária da Securitizadora relacionada aos CRI, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos, na forma da regulamentação aplicável;

(ix) honorários e demais verbas e despesas ao Agente Fiduciário dos CRI, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados mediante aprovação prévia em Assembleia Especial, em razão do exercício de suas funções nos termos do Termo de Securitização;

(x) remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontre aberta a Conta Centralizadora;

(xi) despesas com registros perante a ANBIMA, CVM, B3, e juntas comerciais, conforme o caso, dos CRI, do Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;

(xii) despesas necessárias para a realização das Assembleias Especiais de Titulares de CRI, na forma da regulamentação aplicável, incluindo as despesas com sua convocação, desde que solicitadas pelos Titulares de CRI ou pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário dos CRI no exclusivo interesse dos Titulares de CRI;

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

(xiii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI na defesa de eventuais processos administrativos, e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado dos CRI;

(xiv) eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, integrantes do Patrimônio Separado dos CRI;

(xv) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários especificamente previstos nos Documentos da Operação e cuja responsabilidade pela contratação seja atribuída à Securitizadora; e

(xvi) quaisquer tributos e/ou despesas e/ou sanções, presentes e futuros, que sejam imputados por lei e/ou por decisão administrativa, sentença judicial transitada em julgado ou decisão arbitral irrecorrível aplicável ao Patrimônio Separado dos CRI.

15.2. Despesas Iniciais. As Despesas Iniciais encontram-se listadas em anexo ao Termo de Emissão de Notas Comerciais e serão deduzidas dos valores repassados à Devedora em razão da integralização das Notas Comerciais, na(s) primeira(s) integralização(ões), proporcionalmente aos valores efetivamente integralizados em cada data e, se aplicável, *pro rata* entre as Séries.

15.3. Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado dos CRI. São as despesas listadas a seguir:

(i) as despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado dos CRI, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração, desde que não arcadas pela Devedora;

(ii) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI de todas as Séries, salvo se a despesa se relacionar exclusivamente a determinada Série, hipótese em que a aprovação poderá ocorrer como Matéria Específica, nos termos do Capítulo XIII acima, e realização dos Créditos Imobiliários, e

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

das Garantias integrantes do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI;

(iii) as despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;

(iv) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI; e

(v) despesas acima, de responsabilidade da Securitizadora, que não pagas por esta.

15.4. Os Titulares dos CRI serão responsáveis pelo pagamento de eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição acima, bem como dos tributos incidentes sobre a negociação secundária e a distribuição de rendimentos dos CRI.

15.5. Na hipótese de eventual inadimplência da Devedora, conforme aplicável, a Securitizadora poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível, observados os termos e condições para pagamento e reembolso pela Devedora, conforme aplicável, nos termos dos Documentos da Operação.

15.6. Na hipótese de a Data de Vencimento vir a ser prorrogada por deliberação dos Titulares de CRI, mediante orientação da Assembleia Especial, ou ainda, após a Data de Vencimento, a Securitizadora, o Agente Fiduciário e os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções, as Despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Securitizadora, os pagamentos relacionados ao desempenho de suas funções, incluindo, mas não se limitando, a Taxa de Administração, observado, no que couber, o disposto nos itens 11.9.6 e 11.9.7 acima e nos itens 12.6 e seguintes deste Termo de Securitização.

15.7. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja atuando em nome dos titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora.

15.8. Caso a Devedora não pague tempestivamente e os recursos do Fundo de Despesas não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, a Securitizadora convocará Assembleia Especial dos Titulares de CRI para deliberar sobre as medidas cabíveis, nos termos da regulamentação aplicável, sendo que os Titulares de CRI que deliberarem pelo

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

custeio da Taxa de Administração terão assegurado o direito de reembolso junto à Devedora, após a realização do Patrimônio Separado, observadas as demais previsões constantes deste Termo de Securitização.

15.8.1. No caso de que trata o item 15.9.1 acima, deverá ser realizada Assembleia Especial para deliberação acerca de realização de aporte por parte dos Titulares dos CRI, junto ao Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva Assembleia Especial convocada para este fim, observado que, caso o aporte se relacione exclusivamente a determinada Série, a deliberação poderá ocorrer como Matéria Específica, nos termos do Capítulo XIII deste instrumento.

15.9. Obrigação de Indenização. Nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais, a Devedora obrigou-se, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário ("**Partes Indenizadas**") por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida no Termo de Emissão de Notas Comerciais, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos Titulares de CRI ou do Agente Fiduciário. Para fins de esclarecimento, as obrigações da Devedora não incluem despesas ou custos incorridos pela Securitizadora em virtude de, ou relativas a, outras operações de securitização realizadas pela Securitizadora.

15.10. Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e após a quitação de todas as despesas incorridas, sobejarem recursos na Conta Centralizadora, a Securitizadora deverá transferir tais recursos, líquidos de tributos, para a Conta de Livre Movimentação, observados o prazo e as condições previstos no item 11.10.2 deste Termo de Securitização.

15.11. Em nenhuma hipótese, a Securitizadora incorrerá em antecipação de despesas e/ou suportará despesas com recursos próprios.

CAPÍTULO XVI – COMUNICAÇÃO E PUBLICIDADE

16.1. Todas as comunicações realizadas nos termos deste Termo de Securitização devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. As comunicações realizadas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado:

Para a Securitizadora

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

Avenida Paulista, nº 1.912, 13º andar, Sala 132, Bela Vista,

CEP 01.310-924, São Paulo/SP

At.: Leandro Issaka

Tel.: (11) 5051-3592

E-mail: gestao@leveragesec.com.br | obrigacoes@leveragesec.com.br

Para o Agente Fiduciário

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino nº 215, 4º Andar, Pinheiros

São Paulo/SP, CEP 05.425-02

At.: Eugênia Souza

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: estruturacao@vortx.com.br / pu@vortx.com.br (para fins de precificação de ativos) / agentefiduciario@vortx.com.br

16.2. Nos termos da Resolução CVM nº 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como convocações de Assembleias Gerais, comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – internet (https://www.leveragesec.com.br/), imediatamente após a

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do § 5º do artigo 44, artigo 45, inciso "b" do artigo 46 e artigo 52º inciso IV e §4º da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência.

16.3. As publicações acima serão realizadas 1 (uma) única vez e, no caso de Assembleia Geral, não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

16.4. É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleia convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação.

16.5. A Securitizadora informará todos os fatos relevantes acerca da própria Securitizadora, mediante publicação na imprensa ou conforme autorizado pela Resolução CVM 80 ou legislação em vigor, assim como prontamente informará tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

16.6. As demais informações periódicas da Securitizadora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema da CVM de envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE, ou de outras formas exigidas pela legislação aplicável.

16.7. Com a exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, incluindo, mas não se limitando as demonstrações financeiras, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais documentos da Emissão referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário ocorrerá exclusivamente através da plataforma digital "VX Informa", disponibilizada pelo Agente Fiduciário em sua página na rede mundial de computadores (https://vortx.com.br). Para a realização do cadastro, é necessário acessar a página https://portal.vortx.com.br/register e solicitar o acesso ao sistema.

16.8. Excepcionalmente em casos de comprovada indisponibilidade sistêmica, que impossibilite o cumprimento das obrigações via plataforma VX Informa, a Emissora poderá realizar o envio das informações e documentos decorrentes das obrigações acima citadas ao e-mail: vxinforma@vortx.com.br, responsável pela análise e suporte na utilização da plataforma. Sendo certo que, após solucionada a indisponibilidade o cumprimento deverá

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

ocorrer obrigatoriamente via VX Informa para fins de elaboração do Relatório Anual do Agente Fiduciário.

16.9. "VX Informa": Plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (https://vortx.com.br), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento referentes ao envio de documentos e informações periódicas.

CAPÍTULO XVII – DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL

17.1. Os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

17.2. Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, definidas pela Lei 11.033, aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e (iv) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado, para cada aquisição de CRI, e, quando aplicável, para cada Série, da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data de resgate (artigo 1º da Lei 11.033 e artigo 65 da Lei 8.981).

17.3. Não obstante, não há uniformidade de interpretação quanto à forma de incidência de IRRF sobre eventual ganho de capital auferido por pessoa jurídica não-financeira na alienação de CRI. Nesse contexto, recomenda-se aos Titulares do CRI que consultem seus assessores tributários em relação ao tema. Ademais, observamos que há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

17.4. Em regra, o IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei 8.981 e artigo 70, I da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil ("RFB") nº 1.585, de 31 de agosto de 2015).

17.5. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. Como regra geral, as alíquotas em vigor do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real, presumido ou arbitrado, que exceder o equivalente a R$ 20.000,00 (vinte mil reais), multiplicado pelo número de meses do respectivo período de apuração. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

17.6. Para os fatos geradores ocorridos a partir de 01 de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não-cumulativa do PIS e da COFINS, sujeitam-se à incidência dessas contribuições às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente (Decreto nº 8.426, de 01 de abril de 2015). Inobstante, ressalta-se a hipótese de alteração legislativa e/ou regulamentar no contexto da Reforma Tributária do Consumo, hipótese em que o tratamento aqui descrito poderá ser revisto, conforme melhor descrito no item 17.12 abaixo.

17.7. No que se refere às pessoas jurídicas não-financeiras sujeitas à sistemática cumulativa da COFINS e do PIS, a incidência das contribuições, às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 3% (três por cento), respectivamente, depende de uma análise caso a caso com base na atividade e objeto social da pessoa jurídica. Como regra geral, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos CRI constitui receita financeira não está sujeita à Contribuição ao PIS e à COFINS desde que os investimentos em CRI não representem a atividade ou objeto principal da pessoa jurídica investidora, face a revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, pela Lei nº 11.941, de 27 de maio de 2009, revogado em decorrência da declaração de inconstitucionalidade de referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal ("STF"). Inobstante, ressalta-se a hipótese de alteração legislativa e/ou regulamentar no contexto da Reforma Tributária do Consumo, hipótese em que o tratamento aqui descrito poderá ser revisto, conforme descrito no item 17.12 abaixo.

17.8. Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

mercantil, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF nos termos do artigo 71, inciso I, da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015.

17.9. Não obstante a isenção de retenção na fonte acima mencionada, a Medida Provisória nº 1.034, publicada em 01 de março de 2021 e, posteriormente, convertida na Lei nº 14.183, de 14 de julho de 2021, alterou as alíquotas de CSLL aplicáveis às entidades financeiras e assemelhadas nos seguintes termos: (a) 20% (vinte por cento) até 31 de dezembro de 2021 e 15% (quinze) por cento a partir de 01 de janeiro de 2022, no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das de capitalização, distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos, sociedades de crédito imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil, associações de poupança e empréstimo, e cooperativas de crédito; e (b) 25% (vinte e cinco por cento) até 31 de dezembro de 2021 e 20% (vinte por cento) a partir de 01 de janeiro de 2022, no caso dos bancos de qualquer espécie. Em regra, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 16, parágrafo único, da Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023, conforme alterada). Ademais, no caso das instituições financeiras, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente. Inobstante, ressalta-se a hipótese de alteração legislativa e/ou regulamentar no contexto da Reforma Tributária do Consumo, hipótese em que o tratamento aqui descrito poderá ser revisto, conforme melhor descrito no item 17.12 abaixo.

17.10. Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso IV, da Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas não há qualquer incidência do PIS e da COFINS. Inobstante, ressalta-se a hipótese de alteração legislativa e/ou regulamentar no contexto da Reforma Tributária do Consumo, hipótese em que o tratamento aqui descrito poderá ser revisto, conforme descrito no item 17.12 abaixo.

17.11. Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71, da Lei 8.981, com redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995.

17.12. Reforma Tributária e Alterações Legislativas. A legislação tributária brasileira encontra-se em processo de alterações relevantes, incluindo a Reforma Tributária do Consumo (Emenda Constitucional nº 132/2023 e legislação complementar correlata, incluindo a Lei Complementar nº 214/2025), com cronograma de transição e implementação gradual da Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS) e do Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), bem como extinção/substituição progressiva de tributos atuais, como o PIS e a COFINS, conforme aplicável. Assim, as regras de tributação aqui descritas poderão ser alteradas ao longo da vigência dos CRI, recomendando-se aos investidores que consultem seus assessores tributários.

17.13. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior. Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução Conjunta nº 13/2024, os rendimentos auferidos estão, como regra geral, sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes ("JTF"). As jurisdições qualificadas como JTF foram listadas pelas autoridades fiscais no artigo 1º da Instrução Normativa da RFB nº 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme alterada. Vale notar que a Portaria nº 488, de 28 de novembro de 2014, reduziu de 20% (vinte por cento) para 17% (dezessete por cento) a alíquota máxima, para fins de classificação de uma JTF para determinados fins no caso de países, dependências e regimes que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal, nos termos definidos pela RFB. Há certa controvérsia acerca da possibilidade de tal redução também ser observada para fins da definição do regime tributário aplicado a investimentos de investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior nos mercados financeiro e de capitais ou se esta deve ser observada exclusivamente para fins de aplicação das regras de preços de transferência e subcapitalização.

17.14. Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI são isentos de imposto de renda na fonte por força da posição da RFB, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

em JTF, conforme o artigo 85, §4º, da Instrução Normativa da RFB 1.585, de 31 de agosto de 2015.

17.15. Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários – IOF. Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução Conjunta nº 13/2024, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme o Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007 ("**Decreto 6.306**"). Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

17.16. Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários. As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme o Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

CAPÍTULO XVIII – DOS FATORES DE RISCO

18.1. O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Securitizadora, à Devedora, aos Avalistas, às SPEs Garantidoras, aos Imóveis e diversos riscos a que estão sujeitos, ao setor imobiliário, aos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, ao Aval e Dívida Solidária, à Alienação Fiduciária de Imóveis e aos próprios CRI objeto da Emissão regulada por este Termo de Securitização.

18.2. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Abaixo são exemplificados, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI. Outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais também poderão ter um efeito adverso sobre a Securitizadora e sobre a Devedora. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para os Titulares de CRI.

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

18.3. Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como os fatores de risco disponíveis no formulário de referência da Securitizadora, e as demais informações contidas neste Termo de Securitização, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.

18.4. Para os efeitos deste Capítulo, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um "efeito adverso" sobre a Securitizadora e/ou sobre a Devedora e/ou sobre as SPEs Garantidoras e/ou sobre os Avalistas e/ou sobre o os empreendimentos imobiliários do Grupo BRIO, incluindo, sem limitação, o Empreendimento Lar Inglaterra, e/ou sobre os Imóveis quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá, poderia produzir ou produziria, se materializado, um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Securitizadora e/ou sobre a Devedora e/ou sobre as SPEs Garantidoras e/ou sobre os Avalistas e/ou sobre os empreendimentos imobiliários do Grupo BRIO e/ou sobre os Imóveis, conforme o caso, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares neste Capítulo XVI como possuindo também significados semelhantes.

18.5. Os fatores de risco relacionados à Securitizadora e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu formulário de referência nos itens "4.1 Descrição dos Fatores de Risco" e "4.2 Descrição dos principais riscos de mercado", incorporados por referência a este Termo de Securitização. Para tanto, favor acessar www.gov.br/cvm (neste website acessar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", clicar em "Companhias", posteriormente clicar em "Informações Periódicas e Eventuais de Enviadas à CVM", buscar "LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA" no campo disponível. Em seguida acessar "LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA", e posteriormente no campo "categoria" selecionar "Formulário de Referência", e selecionar o Período de Entrega, e posteriormente fazer o download do Formulário de Referência com data mais recente).

Riscos da Securitizadora

Manutenção do Registro de Companhia Securitizadora

A sua atuação como Securitizadora de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora na CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Securitizadora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias securitizadoras,

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

seu registro poderá ser suspenso ou mesmo cancelado, afetando, assim, as suas emissões de CRI e de outros títulos de securitização.

Crescimento da Securitizadora e de seu Capital

O capital atual da Securitizadora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Securitizadora pode vir a precisar de fonte de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Securitizadora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Securitizadora, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive a Emissão.

Risco relacionado à originação de novos negócios e redução na demanda por certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio

A Securitizadora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários e do Agronegócio de sua emissão. No que se refere à originação, a Securitizadora busca sempre identificar oportunidades de negócios que podem ser objeto de securitização, mas depende de condições específicas do mercado. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resultam na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Recebíveis do Agronegócio. Caso a Securitizadora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Agronegócio venha a ser reduzida, a Securitizadora poderá ser afetada.

Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI

A operacionalização do pagamento dos Titulares de CRI exige a participação da Securitizadora e de terceiros, como o Escriturador, Agente de Liquidação e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, o pagamento correto e tempestivo dos Titulares de CRI depende do correto funcionamento da Securitizadora e dos demais prestadores de serviço envolvidos em tal pagamento. Caso a Securitizadora e/ou qualquer dos demais terceiros encontre dificuldades operacionais ou não seja capaz de efetivar o pagamento aos Titulares de CRI, estes poderão sofrer prejuízos. Não

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

é possível garantir que não haverá falhas operacionais na Securitizadora ou em qualquer dos referidos prestadores de serviço durante a vigência dos CRI.

Riscos Relativos à Importância de Uma Equipe Qualificada

A perda de membros da equipe operacional da Securitizadora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado poderá ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Securitizadora. O ganho da Securitizadora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para prospecção, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos pode afetar a capacidade de geração de resultado da Securitizadora.

Risco da não realização da carteira de ativos:

A Securitizadora é uma companhia securitizadora, tendo como objeto social a aquisição e securitização de Créditos Imobiliários através da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente, de modo que, o patrimônio separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos certificados de recebíveis imobiliários. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente, o agente fiduciário dos certificados de recebíveis imobiliários deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, e dos demais direitos e acessórios que integram o patrimônio separado. Conforme disposto no Termo de Securitização, nesta hipótese, em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Securitizadora perante os Titulares.

Riscos Relacionados à Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Securitizadora

Ao longo do prazo de duração dos CRI e outros títulos de securitização Certificados de Recebíveis Imobiliários ou dos Certificados de Recebíveis do Agronegócio, a Securitizadora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre cada um dos créditos imobiliários ou do agronegócio, conforme o caso, eventuais contingências da Securitizadora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, nos termos da Medida

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

O objeto da companhia securitizadora e o patrimônio separado

A Securitizadora é uma companhia securitizadora, tendo como objeto social a aquisição e securitização de quaisquer Créditos Imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos das Leis 14.430 e da Resolução CVM 160, cujos patrimônios são administrados separadamente. O patrimônio separado de cada emissão tem como principal fonte de recursos os respectivos créditos imobiliários e suas garantias. Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento dos créditos imobiliários por parte dos devedores, a Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI.

Risco operacional e risco de fungibilidade

A Securitizadora também utiliza tecnologia da informação para processar as informações financeiras e resultados operacionais e monitoramento de suas emissões. Os sistemas de tecnologia da informação da Securitizadora podem ser vulneráveis a falhas e a interrupções. Alguns processos ainda dependem de *inputs* manuais. Portanto, não é possível garantir que, durante a vigência dos CRI, não haverá qualquer falha ou interrupção nos sistemas da Securitizadora, tampouco que, caso tais falhas se materializem, que não causarão prejuízo aos Titulares de CRI.

Riscos associados aos prestadores de serviço da Emissão

A Securitizadora contrata prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades, como auditores, agente fiduciário, agente de cobrança, dentre outros. Caso, conforme aplicável, alguns destes prestadores de serviços sofram processo de falência (ou similar), aumentem significantemente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Securitizadora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Esta substituição, no entanto, poderá não ser bem-sucedida e afetar adversamente a qualidade da gestão da Emissão, bem como criar ônus adicionais ao patrimônio separado o que poderá afetar negativamente o acesso dos Titulares de CRI à informação e/ou a rentabilidade dos CRI.

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Risco de ausência de processo de diligência legal (due diligence) do formulário de referência da Securitizadora, bem como ausência de opinião legal sobre due diligence de seu formulário de referência

A Securitizadora e o formulário de referência da Securitizadora não foram objeto de auditoria legal completa para fins desta Oferta, de modo que não há qualquer opinião legal sobre *due diligence* com relação às obrigações e/ou contingências da Securitizadora. Caso o formulário de referência da Securitizadora tivesse sido objeto de auditoria legal, não é possível garantir que as conclusões exaradas em tal auditoria poderiam ser negativas e indicar a existência de contingências e/ou obrigações da Securitizadora as quais poderiam afetar sua capacidade de operacionalização e/ou pagamento dos CRI.

Riscos da operação de securitização e ao Regime Fiduciário

Recente desenvolvimento da securitização de Créditos Imobiliários

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no Brasil. A Lei 9.514, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas que objetivam a segregação dos riscos do emissor do valor mobiliário, de seu devedor (no caso, a Devedora) e créditos que lastreiam a emissão. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, o mesmo ainda não se encontra totalmente regulamentado e com jurisprudência pacífica, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcione, gerando assim uma insegurança jurídica e um risco aos investidores dos CRI, uma vez que os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar a Oferta e os CRI e/ou em um eventual cenário de discussão e/ou de identificação de lacuna na regulamentação existente, editar as normas que regem o assunto e/ou interpretá-las de forma a provocar um efeito adverso sobre a Securitizadora, a Devedora, as SPEs Garantidoras, os Avalistas e, consequentemente, os Titulares de CRI, editando normas ou proferindo decisões que podem ser desfavoráveis aos interesses dos investidores dos CRI.

Inexistência de jurisprudência consolidada acerca da securitização

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos e títulos de crédito, tendo por diretrizes a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

de operação, em situações de conflito, dúvida ou estresse poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, notadamente, na eventual necessidade de buscar o reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais e/ou extrajudiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos.

Decisões judiciais sobre a Medida Provisória n.º 2.158-35/01 podem comprometer o regime fiduciário sobre os créditos dos CRI

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, estabelece, em seu artigo 76, que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Adicionalmente, o parágrafo único deste mesmo artigo prevê que "desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação".

Nesse sentido, os recursos decorrentes das Notas Comerciais, inclusive em função da execução das Garantias poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Securitizadora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Securitizadora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os titulares destes créditos com os Titulares de CRI de forma privilegiada sobre o produto de realização dos Créditos do Patrimônio Separado. Nesse caso, os titulares desses créditos concorrerão com os Titulares de CRI pelos recursos do Patrimônio Separado e este poderá não ser suficiente para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Securitizadora perante aqueles credores.

Risco de concentração de devedor e efeitos adversos na Remuneração e Amortização

Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, são devidos em sua totalidade pela Devedora, sendo representados pelas Notas Comerciais. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado em apenas 1 (uma) devedora, sendo que todos os fatores de risco de crédito a ela aplicáveis são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, a amortização e a Remuneração dos CRI. Uma vez que os pagamentos de Remuneração dos CRI e

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Amortização dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos valores devidos no âmbito das Notas Comerciais, os riscos a que a Devedora está sujeita podem afetar adversamente a capacidade de adimplemento da Devedora na medida em que afetem suas atividades, operações e respectivas situações econômico-financeiras, as quais, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderão afetar o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI. Adicionalmente, os recursos decorrentes da execução das Notas Comerciais e das Garantias podem não ser suficientes para satisfazer o pagamento integral da dívida decorrente das Notas Comerciais. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, e, consequentemente, dos CRI.

Riscos dos CRI e da Oferta

Riscos Gerais

Tendo em vista as obrigações previstas para a Devedora, as SPEs Garantidoras e os Avalistas, a deterioração da situação financeira e patrimonial da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou dos Avalistas e/ou de sociedades relevantes de seu grupo econômico, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderá afetar de forma negativa o fluxo de pagamentos dos CRI. Os riscos a que estão sujeitos os Titulares de CRI podem variar significativamente, e podem incluir, sem limitação, perdas em decorrência de condições climáticas desfavoráveis, fatores naturais que afetem negativamente o setor imobiliário em geral, como a quantidade de chuvas, alterações em políticas de concessão de crédito e outros eventos que possam afetar as atividades, o faturamento da Devedora, das SPEs Garantidoras, dos Avalistas e de suas controladas e, consequentemente, suas condições econômico-financeiras e capacidade de pagamento. Crises econômicas também podem afetar o setor imobiliário a que se destina o financiamento que lastreia os CRI, objeto da captação de recursos viabilizada pela Oferta. Adicionalmente, falhas na constituição ou formalização do lastro e/ou das garantias da Emissão, inclusive, sem limitação, das Notas Comerciais e da Alienação Fiduciária de Imóveis podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Alterações na legislação tributária aplicável aos CRI

A remuneração gerada por aplicação em CRI por pessoas físicas está atualmente isenta de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda,

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares.

Inadimplemento ou Descaracterização das Notas Comerciais que lastreiam os CRI

Os CRI têm seu lastro nos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, os quais são oriundos das Notas Comerciais emitidas pela Devedora, cujo valor, por lei, deve ser suficiente para cobrir os montantes devidos aos Titulares de CRI durante todo o prazo da Emissão. Não existe garantia de que não ocorrerá futuro descasamento, interrupção ou inadimplemento de obrigações em seu fluxo de pagamento por parte da Devedora, caso em que os Titulares de CRI poderão ser negativamente afetados, por atrasos ou não recebimento de recursos devidos pela Securitizadora em decorrência da dificuldade ou impossibilidade de receber tais recursos em função de inadimplemento por parte da Devedora.

Falta de Liquidez dos CRI no mercado secundário

O mercado secundário de CRI não opera de forma ativa e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado forte para negociação dos CRI de alta liquidez, a permitir sua alienação pelos investidores, caso decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o investidor que subscrever ou adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário e deve estar ciente da eventual necessidade de manutenção do seu investimento nos CRI por todo prazo da Emissão. Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o titular dos CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.

Ausência de Classificação de Risco sobre os CRI

Os CRI, bem como a presente Oferta, não foram objeto de classificação de risco, de modo que os Investidores não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco (empresa de *rating*). Caberá aos potenciais Investidores, antes de subscrever e integralizar os CRI, analisar todos os riscos envolvidos na presente Oferta e na aquisição dos CRI, inclusive, mas não se limitando, àqueles riscos descritos neste Termo de Securitização.

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Quórum de deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleia Especial de Titulares de CRI estarão sujeitas a quóruns qualificados, inclusive de 2/3 dos CRI em Circulação, conforme o caso, e a regras específicas de instalação e deliberação previstas neste Termo de Securitização e na regulamentação aplicável. Em razão disso, Titulares de CRI detentores de pequena quantidade de CRI, inclusive em determinada Série, poderão ser obrigados a acatar decisões aprovadas pela maioria, ainda que tenham votado de forma desfavorável ou se abstido, podendo tais deliberações impactar direitos econômicos e operacionais relacionados à Emissão, inclusive no que se refere a critérios de alocação de pagamentos e/ou rateios entre Séries, quando aplicável.

Não há, em regra, mecanismos automáticos de saída, tais como venda compulsória, direito de retirada ou liquidez assegurada, para Titulares de CRI dissidentes em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial. Ademais, a convocação, instalação e realização de Assembleias Especiais poderá ser prejudicada por fatores como pulverização dos CRI, dificuldades de obtenção de quórum e participação dos investidores, ou necessidade de realização de segunda convocação, o que pode resultar em atrasos na tomada de decisões relevantes e/ou na implementação de medidas no interesse da comunhão dos Titulares de CRI, com potencial impacto adverso para os Titulares de CRI.

Risco de Adoção da Taxa DI para cálculo da Remuneração dos CRI

A Súmula nº 176 editada pelo Superior Tribunal de Justiça enuncia que é nula a cláusula contratual que sujeita o devedor a taxa de juros divulgada pela Anbid/CETIP, tal como o é a Taxa DI divulgada pela B3. A referida súmula decorreu do julgamento de ações judiciais em que se discutia a validade da aplicação da Taxa DI divulgada pela B3 em contratos utilizados em operações bancárias ativas. Há a possibilidade de, numa eventual disputa judicial, a Súmula nº 176 vir a ser aplicada pelo Poder Judiciário para considerar que a Taxa DI não é válida como fator de Remuneração dos CRI ou de seu lastro, ou ainda, que a remuneração das Notas Comerciais deve ser limitada à taxa de 1% ao mês. Em se concretizando referida hipótese, o índice que vier a ser indicado pelo Poder Judiciário para substituir a Taxa DI, poderá conceder aos Titulares de CRI juros remuneratórios inferiores à atual Remuneração dos CRI, bem como limitar a aplicação de fator de juros limitado a 1% (um por cento) ao mês, nos termos da legislação brasileira aplicável à fixação de juros remuneratórios.

Risco de indisponibilidade da Taxa DI

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Nos termos deste Termo de Securitização, caso a Taxa DI torne-se indisponível por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou, ainda, no caso de extinção ou impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Notas Comerciais e, consequentemente, aos CRI por imposição legal, determinação judicial ou arbitral, deverá ser aplicada, em sua substituição: (i) a taxa que vier legalmente a substituí-la ou, (ii) exclusivamente na ausência da taxa mencionada no item (i) acima, o Agente Fiduciário e/ou a Securitizadora, conforme o caso, deverão convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI, em comum acordo com a Devedora e a Securitizadora, de novo parâmetro de Remuneração dos CRI. Muito embora este parâmetro deva preservar o valor real e os mesmos níveis da Remuneração dos CRI, não há garantias de que o parâmetro adotado será suficiente para preservar os níveis de Remuneração dos CRI em sua integralidade. Adicionalmente, há o risco de a Assembleia Especial ora referida não obter quórum suficiente de instalação ou de aprovação sobre a nova taxa, ocasiões as quais poderiam ocasionar perdas aos Titulares de CRI.

Amortização extraordinária ou resgate antecipado

A Devedora poderá manifestar à Securitizadora a sua intenção de amortizar extraordinariamente parte das Notas Comerciais, bem como o resgate antecipado da totalidade das Notas Comerciais, mediante notificação enviada à Securitizadora. Adicionalmente, os CRI vencerão antecipadamente na ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado. A ocorrência dos eventos mencionados neste item acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar perdas financeiras, tendo em vista a não obtenção do retorno integralmente esperado para o investimento realizado, bem como dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI, frustrando o retorno esperado pelos Investidores com a alocação de capital na Oferta.

Prestadores de serviços no âmbito da Emissão

A Securitizadora contratou diversos prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades no âmbito da Emissão. Caso qualquer desses prestadores de serviços aumente significantemente seus preços ou não preste serviços com a qualidade esperada pela Securitizadora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Nesse contexto, não é possível garantir que serão contratados prestadores de serviço com o mesmo nível de qualidade ou melhor ou com um preço menor, tampouco que a Securitizadora não encontrará dificuldade na contratação do substituto, o que pode afetar negativamente os CRI, a Securitizadora ou até mesmo criar eventuais ônus adicionais ao Patrimônio Separado.

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários

A Securitizadora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, é responsável por realizar os procedimentos de cobrança e execução dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI. A não realização ou a realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Securitizadora em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial ou arbitral dos Créditos Imobiliários ou em caso de perda dos Documentos Comprobatórios dos Créditos Imobiliários, também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Os Créditos Imobiliários constituem o patrimônio separado dos CRI, de modo que o atraso ou a falta do recebimento destes pela Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI, no mesmo sentido, qualquer atraso ou falha pela Securitizadora ou, ainda, na hipótese de sua insolvência, a capacidade da Securitizadora em realizar os pagamentos devidos aos Titulares de CRI poderá ser adversamente afetada.

A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujo patrimônio é administrado separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte de recursos os Créditos Imobiliários representados pelas CCI. Com isso, o pagamento dos CRI depende do pagamento pela Devedora dos valores devidos no contexto das Notas Comerciais. Desta forma, qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes valores e/ou pagamentos pela Devedora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Adicionalmente, mesmo que os pagamentos dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, oriundos da emissão de Notas Comerciais pela Devedora, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos e/ou transferências, sendo que uma falha ou situação de insolvência da Securitizadora poderá prejudicar a capacidade da Securitizadora de promover o respectivo pagamento aos Titulares de CRI. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado e os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Securitizadora perante os respectivos Titulares de CRI. As regras de convocação, instalação e realização de assembleias gerais, bem como a implantação das definições estabelecidas pelos Titulares de CRI em tal assembleia pode levar tempo e, assim, afetar, negativamente, a capacidade dos Titulares de CRI de receber os valores a eles devidos.

Patrimônio Líquido Insuficiente da Securitizadora

Conforme previsto no parágrafo único do artigo 28 da Lei 14.430, a totalidade do patrimônio da companhia securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. Em tais hipóteses, o patrimônio da Securitizadora poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Securitizadora perante os respectivos Titulares de CRI.

Inadimplência das Notas Comerciais e Risco de Crédito da Devedora

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da Emissão de CRI depende do adimplemento, pela Devedora dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, que por sua vez está atrelado, dentre outros fatores, a capacidade de pagamento da Devedora a qual pode ser afetada pela situação patrimonial e financeira da Devedora e/ou de algumas das sociedades que componham seu grupo econômico. O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares de CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento das Notas Comerciais pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial, arbitral ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários serão bem-sucedidos. Portanto, uma vez que o pagamento da Remuneração dos CRI e Amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos Créditos Imobiliários a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e sua capacidade de pagamento poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização.

Liquidação do Patrimônio Separado e vencimento antecipado das Notas Comerciais e dos CRI podem gerar efeitos adversos sobre a Emissão e a rentabilidade dos CRI

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Conforme previsto nas Notas Comerciais e neste Termo de Securitização, há possibilidade de resgate antecipado compulsório dos CRI em decorrência de vencimento antecipado das Notas Comerciais.

Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado ou dos Eventos de Vencimento Antecipado: (i) poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Securitizadora proceda ao pagamento antecipado dos CRI; e (ii) não é possível assegurar que a declaração do vencimento antecipado e/ou a deliberação acerca da eventual liquidação do Patrimônio Separado ocorrerão em tempo hábil para que o pagamento antecipado dos CRI se realize tempestivamente, sem prejuízos aos Titulares de CRI. Na hipótese de a Securitizadora ser declarada inadimplente com relação à Emissão e/ou ser destituída da administração do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração do Patrimônio Separado, conforme previsto neste Termo de Securitização.

Em Assembleia Especial, os Titulares de CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber os Créditos Imobiliários ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI. Na hipótese de decisão da Assembleia Especial de promover a liquidação do Patrimônio Separado, tal decisão não acarreta, necessariamente, em um Evento de Vencimento Antecipado, e, por conseguinte, poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Securitizadora proceda ao pagamento antecipado dos CRI.

Consequentemente, os adquirentes dos CRI poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência de tais eventos, pois: (i) não há qualquer garantia de que existirão, no momento da ocorrência dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e/ou do Evento de Vencimento Antecipado, outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; e (ii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à alíquota que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas quando de seu vencimento programado.

Risco em Função do Registro Automático dos CRI na CVM e não análise prévia da ANBIMA

A Oferta, distribuída nos termos da Resolução CVM 160, seguirá o rito automático de registro automático perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Securitizadora não foram objeto de análise prévia pela referida autarquia federal. Não há garantias de que os

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

documentos da Oferta seriam aprovados na mesma forma e conteúdo caso submetidos a análise prévia da CVM, de modo que a Oferta está sujeita a alterações e/ou questionamentos decorrentes de eventual futura ação fiscalizatória, o que poderia ocasionar perdas aos Titulares de CRI. Nesse sentido, os Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Securitizadora, a Devedora, as SPEs Garantidoras e os Avalistas, bem como suas atividades e situações financeiras, tendo em vista que (i) não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM, e (ii) as informações contidas nos Documentos da Operação não foram submetidas à apreciação e revisão pela CVM nem à análise prévia da ANBIMA.

Risco de Estrutura

A presente Emissão tem o caráter de "operação estruturada". Desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de *stress*, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Riscos relacionados ao escopo limitado da Due Diligence

No âmbito da Oferta foi realizada auditoria legal por um escritório especializado contratado, com escopo limitado a certos aspectos legais, não abrangendo todos os aspectos relacionados à Devedora, às SPEs Garantidoras e aos Avalistas. Caso o escopo da auditoria legal fosse diferente, as conclusões constantes da referida auditoria poderiam ser diversas e identificar riscos adicionais que não foram identificados a partir do escopo limitado, o que poderia ocasionar perdas aos Titulares de CRI.

A Devedora está sujeita a normas ambientais

A Devedora está sujeita à regulamentação ambiental prevista na legislação e à fiscalização de diversas autoridades federais, estaduais e municipais no Brasil. A Devedora não pode garantir que a legislação e regulamentação aplicáveis às suas operações não se tornarão mais severas ou sujeitarão a Devedora a encargos mais onerosos no futuro, inclusive em

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

decorrência de acordos internacionais. A Devedora também não pode garantir que as autoridades ou agências reguladoras competentes não adotarão interpretações mais restritivas ou mais rigorosas sobre essa legislação e regulamentação. Nessas circunstâncias, os investimentos e despesas necessárias para o cumprimento da legislação e regulamentação aplicáveis às operações da Devedora podem aumentar substancialmente, afetando negativamente as condições financeiras da Devedora. Caso a Devedora ou terceiros que venham a ser contratados pela Devedora não observem a legislação e regulamentação ambiental aplicáveis às suas operações, ou ainda, caso ocorram eventuais acidentes que decorram, direta ou indiretamente de suas operações, a Devedora estará sujeita à imposição de sanções administrativas e penais, incluindo penas de detenção ou reclusão de pessoas físicas responsáveis, à obrigação pecuniária de reparar os danos ambientais causados, à suspensão parcial ou total das atividades, à perda ou restrição de incentivos fiscais e programas de parcelamento e ao cancelamento, à suspensão de linhas de financiamento de estabelecimentos oficiais de crédito, à obrigação de realizar investimentos adicionais para a produção da Devedora ou destruição total ou parcial de determinado lote. Ainda, referidas penalidades são aplicadas independentemente da obrigação de reparar a degradação causada ao meio ambiente. Na esfera civil, por exemplo, os danos ambientais implicam responsabilidade solidária e objetiva, direta e indireta. Isto significa que a obrigação de reparar a degradação causada pode afetar a todos os envolvidos, direta ou indiretamente, independentemente da comprovação de culpa. Como consequência, quando a Devedora contrata terceiros para proceder qualquer intervenção nas suas operações, como a disposição final de resíduos, a Devedora não está isenta de responsabilidade por eventuais danos ambientais causados por estes terceiros contratados. A Devedora pode ser considerada responsável por todas e quaisquer consequências provenientes da exposição de pessoas a substâncias nocivas ou outros danos ambientais. Os custos para cumprir com a legislação atual e futura relacionada à proteção do meio ambiente, saúde e segurança, e as contingências provenientes de danos ambientais e terceiros afetados poderão ter um efeito adverso sobre os negócios da Devedora, seus resultados operacionais e sua situação financeira, o que poderá afetar a sua capacidade de pagar os Créditos Imobiliários e, por consequência, os CRI.

Risco Relacionado à Inexistência de Informações Estatísticas sobre Inadimplementos, Perdas e Pré-Pagamento

Considerando que a Devedora emitiu as Notas Comerciais em favor da Securitizadora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da presente Oferta, não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado. Referida inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento impactam negativamente na análise criteriosa da qualidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, decorrentes da emissão das Notas Comerciais e poderão gerar um impacto negativo sobre a adimplência das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI.

Ausência de emissão de carta conforto ou manifestação escrita de auditores independentes sobre as informações financeiras da Securitizadora e da Devedora no âmbito da Oferta

As informações financeiras da Securitizadora e da Devedora são ordinariamente auditadas por auditores independentes em atendimento à legislação e regulamentação aplicáveis às companhias. Contudo, as informações financeiras da Securitizadora e da Devedora não foram objeto de auditoria contábil especificamente para os fins desta Oferta e, portanto, não foi emitida qualquer carta conforto ou manifestação escrita de auditores independentes neste sentido. Deste modo, as informações financeiras da Securitizadora e da Devedora divulgadas ao mercado poderão não refletir a posição econômico-financeira mais atualizada de tais companhias, o que poderá levar o investidor a basear sua decisão de investimento dos CRI desatualizadas, e, portanto, impactar sua decisão de investimento nos CRI.

Risco de concentração de devedores dos Créditos Imobiliários

Os CRI são concentrados em apenas 1 (um) devedor, qual seja, a Devedora, na qualidade de Securitizadora das Notas Comerciais, que deram origem aos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI. A ausência de diversificação de devedores dos Créditos Imobiliários representa risco adicional para os Investidores.

Partes relacionadas

A Devedora, as SPEs Garantidoras e os Avalistas integram o mesmo grupo econômico. Assim sendo, eventual impacto na condição econômico-financeira de alguma das partes envolvidas nesta Emissão pode ter impacto na condição econômico-financeira das demais. Ademais, existe o risco de determinados fatores que ocasionem uma alteração econômico-financeira negativa serem comuns às partes mencionadas, já que pertencem ao mesmo grupo econômico, de modo que as afetaria concomitantemente. Dessa forma, por serem partes relacionadas, eventual inadimplemento nas obrigações ora contraídas por uma das partes pode vir a prejudicar a capacidade de cumprimento dos das demais partes em suas obrigações, bem como prejudicar eventual excussão das Garantias, nos termos dos Documentos da Operação.

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Risco Relacionado à Não Colocação do Montante Mínimo da Oferta

A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial, desde que haja a colocação do Montante Mínimo. Uma vez atingido o Montante Mínimo, a Securitizadora, de comum acordo com a Devedora, poderá decidir por reduzir o valor da Oferta até um montante equivalente entre o Montante Mínimo e o Valor Total da Oferta.

No entanto, caso o Montante Mínimo não seja atingido, a Oferta será cancelada, hipótese na qual os valores já integralizados serão devolvidos aos Investidores, observando-se, neste caso, o procedimento previsto no Contrato de Distribuição, caso em que os valores devolvidos poderão não apresentar a rentabilidade esperada pelo Investidor caso o seu investimento nos CRI se concretizasse.

Riscos Relacionados às Garantias

Os Créditos Imobiliários são garantidos pelas Garantias, que poderão ser insuficientes para pagamento integral dos CRI.

Caso ocorra o inadimplemento de qualquer obrigação garantida, a Securitizadora poderá executar as Garantias para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Adicionalmente, a Securitizadora poderá executar todas e quaisquer garantias outorgadas a ela em garantia das Obrigações Garantidas, simultaneamente ou em qualquer ordem, seguindo as deliberações dos Titulares de CRI, sem que com isso prejudique qualquer direito ou possibilidade de exercê-lo no futuro, até a quitação integral das Obrigações Garantidas, respeitados os limites estipulados nos Contratos de Garantia. Nessa hipótese, o valor obtido com a execução forçada das Garantias poderá não ser suficiente para o pagamento integral dos CRI, o que afetaria negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas no Termo de Securitização, e, consequentemente poderia afetar de forma adversa e negativa os Titulares de CRI.

Risco de não obtenção de registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis perante os Competentes Cartórios Registro de Imóveis

A Alienação Fiduciária de Bens Imóveis ainda não foi constituída, devido à necessidade de registro perante os respectivos e competentes Cartórios de Registro de Imóveis, razão pela qual existe o risco de atrasos. Caso os referidos registros não sejam realizados, a Securitizadora ficará impossibilitada de exercer plenamente os direitos inerentes à condição de proprietária fiduciária dos Imóveis, o que, consequentemente, acarretará na redução da

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

capacidade do Patrimônio Separado de cumprir com as obrigações perante os Titulares de CRI.

Risco decorrente da sub-rogação dos Avalistas nos direitos de crédito da Securitizadora por conta da excussão das Garantias

Caso os Avalistas venham a se sub-rogar em qualquer direito de crédito da Securitizadora contra a Devedora em razão da excussão de qualquer Garantia, a satisfação do direito destes garantidores poderá concorrer com a satisfação do direito da Securitizadora, o que pode prejudicar o direito da Securitizadora e afetar negativamente a capacidade de pagamento dos CRI.

Riscos decorrentes dos documentos não analisados ou apresentados na Due Diligence

Para fins dessa Oferta, foi contratado um escritório especializado para análise jurídica dos principais aspectos relacionados à Devedora, às SPEs Garantidoras e aos Avalistas ("Relatório de Auditoria"). Entretanto, nem todos os documentos necessários para a completa análise da Devedora, das SPEs Garantidoras e dos Avalistas, foram apresentados e, consequentemente, analisados. Dessa forma, a auditoria realizada não pode ser entendida como exaustiva ou plenamente satisfatória, uma vez que existem pontos não apresentados ou analisados, conforme indicados no Relatório de Auditoria, os quais podem impactar negativamente a Oferta ou a estrutura dos CRI, devendo os potenciais Titulares dos CRI realizar a sua própria investigação quanto aos pontos não apresentados ou analisados na referida auditoria antes de tomar uma decisão de investimento.

Risco relacionado à FVB Empreendimentos na qualidade de avalista e garantidora real da Operação de Securitização

A FVB Empreendimentos figura na Operação de Securitização como avalista das Notas Comerciais, sem limitação de valor, e como proprietária de parte dos Imóveis, os quais integram as Garantias que suportam as Obrigações Garantidas e, consequentemente, os CRI. A acumulação dessas funções pela FVB Empreendimentos implica que eventual deterioração de sua situação patrimonial poderá afetar simultaneamente a suficiência do Aval e a integridade das garantias reais constituídas, reduzindo de forma concomitante 2 (duas) das principais camadas de proteção da Operação de Securitização. Nesse contexto, eventual deterioração de sua situação patrimonial e financeira, vencimento antecipado de obrigações financeiras por ela assumidas, constituição de ônus sobre ativos relevantes, insuficiência, depreciação ou perda de eficácia das garantias prestadas, bem como o descumprimento de obrigações previstas nos Documentos da Operação, poderão afetar

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

negativamente a suficiência, validade, exequibilidade e capacidade de realização das Garantias. Caso qualquer desses eventos ocorra, poderá haver impacto adverso sobre a estrutura dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, inclusive com potencial configuração de Evento de Vencimento Antecipado, execução de garantias e reflexos sobre o fluxo esperado da operação e da Remuneração dos CRI.

Contingências judiciais

Critério de Corte e Escopo da Análise

As certidões obtidas em nome de todas as partes da operação (Devedora, Avalistas, Garantidoras e seus respectivos sócios) apontaram a existência de 104 (cento e quatro) processos judiciais em seu desfavor, nas esferas cível, trabalhista e federal. Para fins de análise qualitativa do risco jurídico da operação, adotou-se como valor de corte o montante atribuído à causa de R$ 200.000,00 (duzentos mil reais) na distribuição. Registre-se, desde logo, que o valor da causa, nos termos dos arts. 291 a 293 do CPC, constitui mera estimativa para fins processuais e fiscais, não refletindo, necessariamente, o valor efetivamente envolvido no litígio ou da condenação, seja porque (i) em ações condenatórias, o valor definitivo somente será apurado em sede de liquidação; (ii) em ações trabalhistas, a condenação costuma ser inferior ao valor pleiteado; e (iii) em ações de rescisão contratual, o quantum reparatório depende da devolução de parcelas efetivamente pagas e de eventual abatimento de taxas de fruição.

A adoção do referido patamar visa isolar os litígios com potencial de materialidade econômica relevante para o fluxo de caixa da Devedora, sem prejuízo de que os demais processos abaixo do valor de corte, embora individualmente não representativos, possam, em conjunto, compor contingência agregada a ser monitorada.

Síntese Consolidada dos Processos Acima do Valor de Corte

Foram identificados 09 (nove) processos com valor da causa superior a R$ 200.000,00, totalizando R$ 3.108.910,55 em valores de causa. Todos estes processos são movidos em face da Devedora BRIO (e coligadas do grupo econômico — BRIO INCORPORADORA, BRIO VENDAS SOROCABA, BRIO VENDAS RIBEIRÃO PRETO e BRIO SÃO PAULO INCORPORADORA), distribuídos da seguinte forma:

Contingências Trabalhistas (4 processos — R$ 1.476.047,13)

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Todos distribuídos perante as Varas do Trabalho de Ribeirão Preto, tendo por objeto, em essência, o reconhecimento de vínculo empregatício em contratos formalizados como prestação de serviços. Destacam-se: (i) Proc. 0012479-72.2024.5.15.0153 (Marília Paula Barbosa — R$ 604.490,89), sem sentença, suspenso em 06/03/2026 por força do reconhecimento de Repercussão Geral no Tema 1389 do STF (ARE 1532603), risco possível; (ii) Proc. 0012107-60.2023.5.15.0153 (Isabella Cristina Lopes Pinheiro — R$ 395.142,21), com sentença de parcial procedência (16/10/2024) declarando nulidade do contrato de prestação de serviços e reconhecendo vínculo empregatício, igualmente suspenso pelo Tema 1389, risco provável; (iii) Proc. 0010134-59.2024.5.15.0113 (Fernando Galvão Menezes — R$ 265.916,37), com sentença condenatória provisória de R$ 90.000,00 (20/10/2024) e Recurso Ordinário pendente, risco provável; e (iv) Proc. 0010444-65.2024.5.15.0113 (Auro Carlos Quaglio da Mota — R$ 210.497,66), com sentença condenatória de R$ 70.000,00 (16/12/2024) e Recurso Ordinário pendente, risco provável. Nota-se relevante concentração de risco atrelada ao julgamento do Tema 1389 pelo STF, cujo desfecho poderá impactar, de forma sistêmica, a totalidade das demandas em que se discute o reconhecimento de vínculo empregatício em contratos de corretagem imobiliária.

Contingências Cíveis — Consumidor/Incorporação (3 processos — R$ 1.218.500,00)

Tratam, majoritariamente, de demandas consumeristas relativas à rescisão contratual, devolução de valores e vícios construtivos: (i) Proc. 1021456-89.2024.8.26.0602 (Adriana Vaz de Almeida — R$ 209.300,00), sentença de procedência com condenação aproximada de R$ 50.000,00, pendente prazo recursal, risco provável; (ii) Proc. 1037094-65.2024.8.26.0602 (Lilian Cristina Vieira — R$ 209.200,00), em fase de execução, cujo quantum liquidado apresenta-se irrisório (R$ 2.915,22), demonstrando o descolamento entre valor da causa e valor efetivamente devido; e (iii) Proc. 1008473-55.2024.8.26.0506 (Condomínio Lar França — R$ 800.000,00 – em segredo de justiça), ação de obrigação de fazer cumulada com reparação de vícios construtivos, sem sentença, porém com laudo pericial favorável à parte autora, ainda que pendente de homologação e sentença (no momento da análise das cópias enviadas), risco possível.

Contingências Federais (2 processos — R$ 414.363,42)

Em trâmite perante a 4ª Vara Federal de Ribeirão Preto: (i) Proc. 5016259-16.2025.4.03.6102 (Gustavo Santos Inocencio — R$ 212.863,42), distribuído em 21/10/2025, sem sentença, risco possível; e (ii) Proc. 5010740-60.2025.4.03.6102 (Caixa Econômica Federal c/c Daniela Aparecida Mota dos Santos e BRIO — R$ 201.500,00), relativo ao programa Minha Casa, Minha Vida, em fase de instrução, sem citação da BRIO até o momento, risco provável.

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Apuração da Materialidade Efetiva

Embora o somatório dos valores da causa atinja R$ 3.108.910,55, as condenações efetivamente impostas em primeira instância (ainda sujeitas a recurso e reforma) totalizam, até a presente data, aproximadamente R$ 212.915,22, assim distribuídos: R$ 90.000,00 (Proc. 0010134-59), R$ 70.000,00 (Proc. 0010444-65), R$ 50.000,00 (Proc. 1021456-89) e R$ 2.915,22 (liquidação do Proc. 1037094-65). Tal discrepância corrobora a advertência constante no item acima quanto à natureza meramente estimativa do valor da causa.

Riscos relacionados à Devedora

Efeitos Adversos no Funcionamento da Devedora

Uma vez que o pagamento das remunerações dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, a capacidade de adimplemento da Devedora poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o que poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Capacidade Creditícia e Operacional da Devedora

O pagamento dos CRI está sujeito ao desempenho da capacidade creditícia e operacional da Devedora, aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos e ao aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pela Devedora e que possam afetar o seu fluxo de caixa. Adicionalmente, os recursos decorrentes da excussão dos Créditos Imobiliários podem não ser suficientes para satisfazer a integralidade das dívidas constantes dos instrumentos que lastreiam os CRI. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

Risco de inadimplemento financeiro da Devedora em contratos financeiros

Os CRI têm como lastro Créditos Imobiliários representados pelas CCI, oriundos da emissão das Notas Comerciais pela Devedora, de modo que a capacidade de pagamento dos CRI depende, em larga medida, da capacidade da Devedora de adimplir tempestivamente e integralmente as obrigações assumidas no âmbito das Notas Comerciais. Este Termo de Securitização prevê, entre os Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automáticos, o vencimento antecipado de dívidas e/ou obrigações financeiras da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou dos Avalistas, em valor igual ou superior ao Valor de Corte, bem como o inadimplemento de obrigações pecuniárias da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou do(s)

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Avalista(s) perante instituições financeiras ou que tenham sido originadas no mercado financeiro ou de capitais, não sanadas no prazo de cura aplicável, em valor igual ou superior, individualmente ou em conjunto, ao Valor de Corte. Adicionalmente, na hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais, a Securitizadora deverá promover o Resgate Antecipado Compulsório da integralidade dos CRI. Nesse contexto, eventual mora ou inadimplemento da Devedora em outros contratos financeiros, inclusive contratos bancários, de crédito ou do mercado de capitais, poderá resultar em aceleração de endividamento, aumento de exigibilidades de curto prazo, deterioração de liquidez e restrição de acesso a novas fontes de financiamento, afetando adversamente sua capacidade de honrar com as Obrigações Garantidas e, consequentemente, os pagamentos de remuneração, amortização e demais valores devidos aos Titulares dos CRI. Em tais hipóteses, os Titulares de CRI poderão estar sujeitos a atraso, redução ou ausência de recebimento dos valores esperados no âmbito da presente Operação de Securitização. Adicionalmente, destaca-se que a Devedora é parte em contratos financeiros que contêm cláusulas de vencimento antecipado com escopo mais amplo do que os gatilhos previstos neste Termo de Securitização, podendo ser acionadas por mora ou inadimplemento em valor inferior ao Valor de Corte estabelecido nos Documentos da Operação. Nessa hipótese, o vencimento antecipado de tais contratos poderia resultar em elevação do passivo exigível de curto prazo da Devedora em montante suficiente para configurar os Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático previstos no Termo de Securitização, mesmo que a mora original não alcançasse individualmente o Valor de Corte.

Risco relacionado a terceiros avalistas em contratos financeiros da Devedora e/ou da FVB Empreendimentos

A Devedora e/ou a FVB Empreendimentos figuram como devedoras solidárias em contratos financeiros nos quais terceiros não integrantes da presente Operação de Securitização também prestam aval, incluindo pessoas físicas e jurídicas cujas situações patrimonial e financeira não são objeto de monitoramento no âmbito dos Documentos da Operação. As cláusulas de vencimento antecipado de tais contratos podem ser acionadas por mora ou inadimplemento de qualquer devedor solidário perante qualquer instituição financeira, independentemente de valor mínimo ou relação com as obrigações objeto da presente Operação de Securitização. Nessa hipótese, o inadimplemento de terceiros alheios à Operação de Securitização poderia acionar o vencimento antecipado de contratos nos quais a Devedora e/ou a FVB Empreendimentos também figuram como obrigadas, resultando em elevação do passivo exigível de curto prazo e potencial configuração dos

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático previstos neste Termo de Securitização, sem que os Titulares de CRI tenham tido qualquer participação ou controle sobre o evento desencadeador.

A Devedora está sujeita à falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou insolvência civil

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Devedora está sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial, conforme o caso, ou à insolvência civil. Eventuais contingências da Devedora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar sua capacidade financeira e operacional, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Devedora de honrar as obrigações assumidas no âmbito do Termo de Emissão de Notas Comerciais, o que, por sua vez, poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de pagar os CRI.

Contingências Trabalhistas e Previdenciárias

Além das contingências trabalhistas e previdenciárias oriundas de disputas com os empregados contratados diretamente pela Devedora, esta pode contratar prestadores de serviços que tenham trabalhadores a ela vinculados. Embora esses trabalhadores não possuam vínculo empregatício com a Devedora, esta poderá ser responsabilizada por eventuais contingências de caráter trabalhista e previdenciário dos empregados das empresas prestadoras de serviços, quando estas deixarem de cumprir com seus encargos sociais. Essa responsabilização poderá afetar adversamente o resultado da Devedora e, portanto, sua capacidade de pagamento e, consequentemente, o pagamento dos CRI pela Securitizadora.

Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos

O surto de doenças transmissíveis em todo o mundo pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira, e qualquer surto de tais doenças no Brasil pode afetar diretamente as operações da Securitizadora, seus negócios e o resultado de suas operações, podendo dar ensejo a resilição antecipada de contratos essenciais às atividades da Securitizadora, em razão de força maior, por exemplo. Ademais, em virtude das condições incertas de mercado, a Securitizadora pode ser incapaz de firmar novos contratos, ter seus contratos vigentes alterados ou mesmo ter que firmar novos contratos em condições menos vantajosas, o que pode afetar seus negócios, material e negativamente.

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Surtos de doenças, como a COVID-19, o Zika, o ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, podem ter um impacto adverso nas operações da Securitizadora. Qualquer surto de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e nos resultados da Securitizadora. Surtos de doenças também podem resultar em quarentena do pessoal da Securitizadora ou na incapacidade de acessar suas instalações, o que prejudicaria as suas respectivas atividades e resultados operacionais, podendo dar ensejo a resilição antecipada de contratos essenciais às atividades da Securitizadora, em razão de força maior, por exemplo. Ademais, em virtude das condições incertas de mercado, a Securitizadora pode ser incapaz de firmar novos contratos, ter seus contratos vigentes alterados ou mesmo ter que firmar novos contratos em condições menos vantajosas, o que pode afetar seus negócios, material e negativamente e, consequentemente, a capacidade de operacionalização e/ou pagamento dos CRI, o que poderia ocasionar perdas aos Titulares de CRI.

Intervenção do Governo Brasileiro na Economia

O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outras medidas que podem ter um efeito adverso relevante nas atividades da Securitizadora, da Devedora e das demais participantes da Oferta. A inflação e algumas medidas governamentais destinadas ao combate ou ao controle do processo inflacionário geraram, no passado, significativos efeitos sobre a economia brasileira, inclusive o aumento das taxas de juros, a mudança das políticas fiscais, o controle de preços e salários, a desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações. As atividades, a situação financeira e os resultados operacionais da Securitizadora, da Devedora e dos demais participantes da Oferta poderão ser prejudicados de maneira relevante devido a modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem: (i) taxas de juros; (ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; (iii) flutuações cambiais; (iv) inflação; (v) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vi) política fiscal; (vii) política de abastecimento, inclusive criação de estoques reguladores de commodities; e (viii) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. A incerteza quanto à implementação de mudanças nas políticas ou normas que venham a afetar os fatores acima mencionados ou outros fatores no futuro poderá contribuir para um aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Tal incerteza e outros acontecimentos futuros na economia

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

brasileira poderão prejudicar as atividades e resultados operacionais da Securitizadora, da Devedora e dos demais participantes da Oferta, o que poderão afetar a capacidade de adimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora.

Política Monetária Brasileira

O Governo Brasileiro estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira, com objetivo de controlar a oferta de moeda no País e as taxas de juros de curto prazo, levando em consideração os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos outros países. A eventual instabilidade da política monetária brasileira e a grande variação nas taxas de juros podem ter efeitos adversos sobre a economia brasileira e seu crescimento, com elevação do custo do capital e retração dos investimentos se retraem. Adicionalmente, pode provocar efeitos adversos sobre a produção de bens, o consumo, os empregos e a renda dos trabalhadores e causar um impacto no setor imobiliário e nos negócios da Devedora, da Securitizadora e dos demais participantes da Oferta, o que pode afetar a capacidade de pagamento dos CRI.

Instabilidade Cambial

Em decorrência de diversas pressões, a moeda brasileira tem sofrido desvalorizações recorrentes com relação ao Dólar e outras moedas fortes ao longo das últimas quatro décadas. Durante todo esse período, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de mercado de câmbio flutuante, controles cambiais e mercado de câmbio duplo. De tempos em tempos, houve flutuações significativas da taxa de câmbio entre o Real e o Dólar e outras moedas. As desvalorizações do Real podem afetar de modo negativo a economia brasileira como um todo, bem como os resultados da Securitizadora e da Devedora, podendo impactar o desempenho financeiro, o preço de mercado dos CRI de forma negativa, além de restringir o acesso aos mercados financeiros internacionais e determinar intervenções governamentais, inclusive por meio de políticas recessivas.

Efeitos dos mercados internacionais

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive economias desenvolvidas e emergentes. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras. Crises em outros países de

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

economia emergente ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os CRI, o que poderia prejudicar seu preço de mercado. Ademais, acontecimentos negativos no mercado financeiro e de capitais brasileiro, eventuais notícias ou indícios de corrupção em companhias abertas e em outros emissores de títulos e valores mobiliários e a não aplicação rigorosa das normas de proteção dos investidores ou a falta de transparência das informações ou, ainda, eventuais situações de crise na economia brasileira e em outras economias poderão influenciar o mercado de capitais brasileiro e impactar negativamente os títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil, incluindo os CRI.

A inflação e as medidas do Governo Federal de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil

Historicamente, o Brasil vem experimentando altos índices de inflação. A inflação, juntamente com medidas governamentais recentes destinadas a combatê-la, combinada com a especulação pública sobre possíveis medidas futuras, tiveram efeitos negativos significativos sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Como consequência, as taxas de juros têm flutuado de maneira significativa. Futuras medidas do Governo Federal, inclusive redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Devedora, a Securitizadora e, sobre os devedores dos financiamentos imobiliários ou de agronegócios, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, condição financeira e resultados da Securitizadora e dos devedores dos financiamentos de agronegócios. Essas medidas também poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a Devedora e a Securitizadora, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, condição financeira e resultados da Devedora e da Securitizadora, o que poderia afetar a capacidade de pagamento das Notas Comerciais e/ou dos CRI, conforme o caso, ocasionando perdas aos Titulares de CRI.

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Redução de Investimentos Estrangeiros no Brasil.

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no Brasil pode ter impacto no balanço de pagamentos, o que pode forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e a atual desaceleração da economia americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras. Tais fatores poderiam levar à: (i) diminuição da atividade econômica do país, podendo ocasionar perdas à Devedora e, portanto, afetar sua capacidade de pagamento das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI; e (ii) diminuição do apetite por ativos de maior nível de risco, como os CRI, acarretando uma diminuição de liquidez no mercado secundário, o que poderia ser prejudicial aos Titulares de CRI.

A Securitizadora e a Devedora estão sujeitas à instabilidade econômica e política e a outros riscos relacionados a operações globais e em mercados emergentes pode afetar adversamente a economia brasileira e os negócios da Securitizadora e da Devedora

A Securitizadora e a Devedora estão vulneráveis a certas condições econômicas, políticas e de mercado voláteis no Brasil e em outros mercados emergentes, que poderão ter impacto negativo sobre os resultados operacionais e sobre a capacidade da Securitizadora e da Devedora de prosseguirem com suas estratégias de negócios. Assim, a Securitizadora e a Devedora estão expostas também a outros riscos, entre os quais:

(i) políticas e regulamentações governamentais com efeitos sobre o setor imobiliário e setores relacionados;

(ii) aumento das propriedades governamentais, inclusive por meio de expropriação, e do aumento da regulamentação econômica nos mercados em que operamos;

(iii) inflação e condições econômicas adversas decorrentes de tentativas governamentais de controlar a inflação, como a elevação das taxas de juros e controles de salários e preços;

(iv) alterações da legislação tributária ou regulamentações fiscais potencialmente adversas nos países em que atuam;

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

(v) controle de câmbio, flutuações cambiais e outras incertezas decorrentes de políticas governamentais sobre operações internacionais; e

(vi) instabilidade política significativa.

A ocorrência de qualquer um desses eventos nos mercados em que a Securitizadora e a Devedora atuam ou em outros mercados para os quais a Securitizadora e a Devedora pretendem expandir-se poderá afetar negativamente suas receitas e resultados operacionais e, consequentemente, a capacidade da Devedora de realizar os pagamentos decorrentes das Notas Comerciais, afetando de forma negativa o fluxo de pagamento dos CRI.

CAPÍTULO XIX – DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1. Os direitos de cada Parte previstos neste Termo de Securitização e seus anexos: (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente os excluam; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. O não exercício, total ou parcial, de qualquer direito decorrente deste Termo de Securitização não implicará novação da obrigação ou renúncia ao respectivo direito por seu titular nem qualquer alteração aos termos deste Termo de Securitização.

19.2. A tolerância e as concessões recíprocas: (i) terão caráter eventual e transitório; e (ii) não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remição, perda, modificação, redução, novação ou ampliação de qualquer poder, faculdade, pretensão ou imunidade de qualquer das Partes.

19.3. Este Termo de Securitização é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores ou cessionários.

19.4. Todas as alterações deste Termo de Securitização somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente por Assembleia Especial, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização e pela Securitizadora, exceto pelo disposto no Capítulo XII acima. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Especial para deliberar sobre: (i) a correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (ii) alterações a quaisquer documentos dos Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) documento(s) dos Documentos da Operação; (iii) alterações a quaisquer documentos dos Documentos da Operação em razão de exigências formuladas pela CVM e/ou pela B3; ou (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii) e (iv) acima, não possam

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

acarretar qualquer prejuízo aos Titulares do CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares do CRI.

19.5. É vedada a promessa ou cessão, por qualquer das Partes, dos direitos e obrigações aqui previstos, sem expressa e prévia concordância da outra Parte.

19.6. Caso qualquer das disposições venha a ser julgada inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

19.7. Este Termo de Securitização e os Documentos da Operação constituem o integral entendimento entre as Partes.

19.8. Para os CRI que estejam custodiados eletronicamente, os pagamentos referentes a quaisquer valores a que fazem jus os Titulares de CRI serão efetuados pela Securitizadora, em moeda corrente nacional, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3.

19.9. O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Securitizadora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Securitizadora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

19.10. As palavras e as expressões sem definição neste instrumento deverão ser compreendidas e interpretadas em consonância com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.

19.11. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

19.11.1. Este Termo de Securitização produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das partes venha a assinar eletronicamente este instrumento

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme indicado abaixo.

CAPÍTULO XX – LEI E FORO

20.1. As Partes se comprometem a empregar seus melhores esforços para resolver por meio de negociação amigável qualquer controvérsia relacionada a este Termo de Securitização, bem como aos demais Documentos da Operação.

20.2. A constituição, a validade e interpretação deste Termo de Securitização serão regidas de acordo com as leis substantivas da República Federativa do Brasil vigentes na data de assinatura deste instrumento. Fica expressamente proibida e renunciada pelas Partes a aplicação de equidade e/ou de quaisquer princípios e regras não previstas pelas leis substantivas acima mencionadas.

20.3. As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir as disputas decorrentes ou relacionadas com este Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

20.4. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

E, por estarem assim justas e contratadas, assinam o presente Termo de Securitização por meio eletrônico, nos termos dispostos nos artigos 219 e 225 do Código Civil, bem como ao expresso na Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, no que for aplicável, que ficará disponível na plataforma digital, ficando cada Parte responsável por obter uma ou mais vias e mantê-la(s) em seus arquivos e registro. As Partes signatárias reconhecem a forma de contratação por meios eletrônicos, digitais e informáticos como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, §4º Código de Processo Civil.

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

[As assinaturas das partes encontram-se apostas no Aditamento que formaliza a presente consolidação, produzindo esta via os mesmos efeitos jurídicos do instrumento aditado.]

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

ANEXO I

CRONOGRAMA DE PAGAMENTO DOS CRI

CRI - 1° série					
#	Datas de Pagamento	Juros	Incorpora	Amortização	Tai
1	22/05/2026	Não	Sim	Não	0,0000%
2	24/06/2026	Não	Sim	Não	0,0000%
3	22/07/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
4	24/08/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
5	23/09/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
6	22/10/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
7	25/11/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
8	23/12/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
9	22/01/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
10	24/02/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
11	24/03/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
12	23/04/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
13	24/05/2027	Sim	Não	Sim	2,8571%
14	23/06/2027	Sim	Não	Sim	2,9412%
15	22/07/2027	Sim	Não	Sim	3,0303%
16	24/08/2027	Sim	Não	Sim	3,1250%
17	22/09/2027	Sim	Não	Sim	3,2258%
18	22/10/2027	Sim	Não	Sim	3,3333%
19	24/11/2027	Sim	Não	Sim	3,4483%
20	22/12/2027	Sim	Não	Sim	3,5714%
21	24/01/2028	Sim	Não	Sim	3,7037%
22	23/02/2028	Sim	Não	Sim	3,8462%
23	22/03/2028	Sim	Não	Sim	4,0000%
24	25/04/2028	Sim	Não	Sim	4,1667%
25	24/05/2028	Sim	Não	Sim	4,3478%
26	22/06/2028	Sim	Não	Sim	4,5455%
27	24/07/2028	Sim	Não	Sim	4,7619%
28	23/08/2028	Sim	Não	Sim	5,0000%
29	22/09/2028	Sim	Não	Sim	5,2632%
30	24/10/2028	Sim	Não	Sim	5,5556%
31	23/11/2028	Sim	Não	Sim	5,8824%
32	22/12/2028	Sim	Não	Sim	6,2500%
33	24/01/2029	Sim	Não	Sim	6,6667%
34	22/02/2029	Sim	Não	Sim	7,1429%
35	22/03/2029	Sim	Não	Sim	7,6923%

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

36	24/04/2029	Sim	Não	Sim	8,3333%
37	23/05/2029	Sim	Não	Sim	9,0909%
38	22/06/2029	Sim	Não	Sim	10,0000%
39	24/07/2029	Sim	Não	Sim	11,1111%
40	22/08/2029	Sim	Não	Sim	12,5000%
41	24/09/2029	Sim	Não	Sim	14,2857%
42	24/10/2029	Sim	Não	Sim	16,6667%
43	23/11/2029	Sim	Não	Sim	20,0000%
44	24/12/2029	Sim	Não	Sim	25,0000%
45	23/01/2030	Sim	Não	Sim	33,3333%
46	22/02/2030	Sim	Não	Sim	50,0000%
47	22/03/2030	Sim	Não	Sim	100,0000%

2ª Série					
#	Datas de Pagamento	Juros	Incorpora	Amortização	Tai
1	22/05/2026	Não	Sim	Não	0,0000%
2	24/06/2026	Não	Sim	Não	0,0000%
3	22/07/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
4	24/08/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
5	23/09/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
6	22/10/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
7	25/11/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
8	23/12/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
9	22/01/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
10	24/02/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
11	24/03/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
12	23/04/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
13	24/05/2027	Sim	Não	Sim	2,7778%
14	23/06/2027	Sim	Não	Sim	2,8571%
15	22/07/2027	Sim	Não	Sim	2,9412%
16	24/08/2027	Sim	Não	Sim	3,0303%
17	22/09/2027	Sim	Não	Sim	3,1250%
18	22/10/2027	Sim	Não	Sim	3,2258%
19	24/11/2027	Sim	Não	Sim	3,3333%
20	22/12/2027	Sim	Não	Sim	3,4483%
21	24/01/2028	Sim	Não	Sim	3,5714%
22	23/02/2028	Sim	Não	Sim	3,7037%
23	22/03/2028	Sim	Não	Sim	3,8462%
24	25/04/2028	Sim	Não	Sim	4,0000%
25	24/05/2028	Sim	Não	Sim	4,1667%
26	22/06/2028	Sim	Não	Sim	4,3478%
27	24/07/2028	Sim	Não	Sim	4,5455%

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

28	23/08/2028	Sim	Não	Sim	4,7619%
29	22/09/2028	Sim	Não	Sim	5,0000%
30	24/10/2028	Sim	Não	Sim	5,2632%
31	23/11/2028	Sim	Não	Sim	5,5556%
32	22/12/2028	Sim	Não	Sim	5,8824%
33	24/01/2029	Sim	Não	Sim	6,2500%
34	22/02/2029	Sim	Não	Sim	6,6667%
35	22/03/2029	Sim	Não	Sim	7,1429%
36	24/04/2029	Sim	Não	Sim	7,6923%
37	23/05/2029	Sim	Não	Sim	8,3333%
38	22/06/2029	Sim	Não	Sim	9,0909%
39	24/07/2029	Sim	Não	Sim	10,0000%
40	22/08/2029	Sim	Não	Sim	11,1111%
41	24/09/2029	Sim	Não	Sim	12,5000%
42	24/10/2029	Sim	Não	Sim	14,2857%
43	23/11/2029	Sim	Não	Sim	16,6667%
44	24/12/2029	Sim	Não	Sim	20,0000%
45	23/01/2030	Sim	Não	Sim	25,0000%
46	22/02/2030	Sim	Não	Sim	33,3333%
47	22/03/2030	Sim	Não	Sim	50,0000%
48	24/04/2030	Sim	Não	Sim	100,0000%

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

ANEXO II

CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Anexo
CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO							
SÉRIE	Série Única	**NÚMERO**	001	**TIPO DE CCI**	Integral	**DATA DE EMISSÃO**	7 de abril de 2026
1. EMISSORA:							
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o n.º 949, na categoria "S1", com sede na Avenida Paulista, n.º 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 48.415.978/0001-40							
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88.							
3. DEVEDORA:							
BRIO INCORPORADORA LTDA., sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ sob o nº 20.220.831/0001-86, com sede na Avenida Sumaré, nº 372, Bairro Jardim Sumaré, CEP 14.025-450, na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo.							
4. TÍTULO:							
As Notas Comerciais da 1ª (primeira) série da 1ª Emissão da Devedora, realizada em 07 de abril de 2026, no valor definido no item 5, abaixo, nos termos do "*Termo da 1ª (Primeira) Emissão Particular de Notas Comerciais, em 2 (Duas) Séries, com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, Não Conversível, para Distribuição Privada, da Brio Incorporadora Ltda.*", e subscritas pela Securitizadora ("**Termo de Emissão de Notas Comerciais**"), conforme aditado.							

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais).				
6. IMÓVEIS VINCULADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:				
#	**Matrícula**	**Cartório**	**Endereço**	**Proprietário(a)**
1	214.728	2° (Segundo) Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP	Rua Adenílson Tamegá Monteiro, nº 1005 Parque Residencial Candido Portinari - Ribeirão Preto - SP	**LAR ESTADOS UNIDOS CONDOMINIO 2 INCORPORADORA SPE LTDA.** CNPJ/MF: 42.752.108/0001-80

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:	
Data e Local:	7 de abril de 2026, na Cidade de São Paulo, SP.
Prazo Total:	1.443 (mil, quatrocentos e quarenta e três) dias corridos, a contar da Data de Emissão de cada Série.
Valor do Principal:	R$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais).
Juros Remuneratórios:	100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 2,00% (dois inteiros por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
Atualização Monetária:	Os Créditos Imobiliários não serão atualizados monetariamente
Data de Vencimento Final:	20 de março de 2030.
Encargos Moratórios:	(i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

	(ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.
Local de Pagamento:	São Paulo, SP

8. GARANTIAS:

Os Créditos Imobiliários e, por consequência, a CCI, contarão com a garantia imobiliária real de Alienação Fiduciária de Imóveis. Adicionalmente, também contarão com as seguintes garantias, todas devidamente identificadas, descritas e definidas no Termo de Emissão de Notas Comerciais: (i) Aval; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.

9. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:

#	Data de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	20/05/2026	Não	Não	0,0000%
2	22/06/2026	Não	Não	0,0000%
3	20/07/2026	Sim	Não	0,0000%
4	20/08/2026	Sim	Não	0,0000%
5	21/09/2026	Sim	Não	0,0000%
6	20/10/2026	Sim	Não	0,0000%
7	23/11/2026	Sim	Não	0,0000%
8	21/12/2026	Sim	Não	0,0000%
9	20/01/2027	Sim	Não	0,0000%
10	22/02/2027	Sim	Não	0,0000%
11	22/03/2027	Sim	Não	0,0000%
12	20/04/2027	Sim	Não	0,0000%

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

13	20/05/2027	Sim	Sim	2,8571%
14	21/06/2027	Sim	Sim	2,9412%
15	20/07/2027	Sim	Sim	3,0303%
16	20/08/2027	Sim	Sim	3,1250%
17	20/09/2027	Sim	Sim	3,2258%
18	20/10/2027	Sim	Sim	3,3333%
19	22/11/2027	Sim	Sim	3,4483%
20	20/12/2027	Sim	Sim	3,5714%
21	20/01/2028	Sim	Sim	3,7037%
22	21/02/2028	Sim	Sim	3,8462%
23	20/03/2028	Sim	Sim	4,0000%
24	20/04/2028	Sim	Sim	4,1667%
25	22/05/2028	Sim	Sim	4,3478%
26	20/06/2028	Sim	Sim	4,5455%
27	20/07/2028	Sim	Sim	4,7619%
28	21/08/2028	Sim	Sim	5,0000%
29	20/09/2028	Sim	Sim	5,2632%
30	20/10/2028	Sim	Sim	5,5556%
31	21/11/2028	Sim	Sim	5,8824%
32	20/12/2028	Sim	Sim	6,2500%
33	22/01/2029	Sim	Sim	6,6667%

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

34	20/02/2029	Sim	Sim	7,1429%
35	20/03/2029	Sim	Sim	7,6923%
36	20/04/2029	Sim	Sim	8,3333%
37	21/05/2029	Sim	Sim	9,0909%
38	20/06/2029	Sim	Sim	10,0000%
39	20/07/2029	Sim	Sim	11,1111%
40	20/08/2029	Sim	Sim	12,5000%
41	20/09/2029	Sim	Sim	14,2857%
42	22/10/2029	Sim	Sim	16,6667%
43	21/11/2029	Sim	Sim	20,0000%
44	20/12/2029	Sim	Sim	25,0000%
45	21/01/2030	Sim	Sim	33,3333%
46	20/02/2030	Sim	Sim	50,0000%
47	20/03/2030	Sim	Sim	100,0000%

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO							
SÉRIE	Série Única	**NÚMERO**	002	**TIPO DE CCI**	Integral	**DATA DE EMISSÃO**	7 de abril de 2026

1. EMISSORA:

Leverage Companhia Securitizadora, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o n.º 949, na categoria "S1", com sede na Avenida Paulista, n.º 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 48.415.978/0001-40

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88.

3. DEVEDORA:

Brio Incorporadora Ltda., sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ sob o nº 20.220.831/0001-86, com sede na Avenida Sumaré, nº 372, Bairro Jardim Sumaré, CEP 14.025-450, na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo

4. TÍTULO:

As Notas Comerciais da 2ª (segunda) série da 1ª Emissão da Devedora, realizada em 07 de abril de 2026, no valor definido no item 5, abaixo, nos termos do "*Termo da 1ª (Primeira) Emissão Particular de Notas Comerciais, em 2 (Duas) Séries, com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, Não Conversível, para Distribuição Privada, da Brio Incorporadora Ltda.*", e subscritas pela Securitizadora ("**Termo de Emissão de Notas Comerciais**") conforme aditado

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 26.000.000,00 (vinte e seis milhões de reais).

6. IMÓVEIS VINCULADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:

#	Matrícula	Cartório	Endereço	Proprietário(a)

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

1	214.728	2° (Segundo) Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP	Rua Adenílson Tamegá Monteiro, nº 1005 Parque Residencial Candido Portinari - Ribeirão Preto - SP	**LAR ESTADOS UNIDOS CONDOMINIO 2 INCORPORADORA SPE LTDA.** CNPJ/MF: 42.752.108/0001-80

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:	
Data e Local:	7 de abril de 2026, na Cidade de São Paulo, SP.
Prazo Total:	1.476 (mil quatrocentos e setenta e seis) dias corridos, a contar da Data de Emissão de cada Série
Valor do Principal:	R$ 26.000.000,00 (vinte e seis milhões de reais).
Juros Remuneratórios:	100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 2,001% (dois inteiros e um milésimo por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
Atualização Monetária:	Os Créditos Imobiliários não serão atualizados monetariamente
Data de Vencimento Final:	22 de abril de 2030.
Encargos Moratórios:	(i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.
Local de Pagamento:	São Paulo, SP
8. GARANTIAS:	

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Os Créditos Imobiliários e, por consequência, a CCI, contarão com a garantia imobiliária real de Alienação Fiduciária de Imóveis. Adicionalmente, também contarão com as seguintes garantias, todas devidamente identificadas, descritas e definidas no Termo de Emissão de Notas Comerciais: (i) Aval; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.

9. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:

#	Data de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	20/05/2026	Não	Não	0,0000%
2	22/06/2026	Não	Não	0,0000%
3	20/07/2026	Sim	Não	0,0000%
4	20/08/2026	Sim	Não	0,0000%
5	21/09/2026	Sim	Não	0,0000%
6	20/10/2026	Sim	Não	0,0000%
7	23/11/2026	Sim	Não	0,0000%
8	21/12/2026	Sim	Não	0,0000%
9	20/01/2027	Sim	Não	0,0000%
10	22/02/2027	Sim	Não	0,0000%
11	22/03/2027	Sim	Não	0,0000%
12	20/04/2027	Sim	Não	0,0000%
13	20/05/2027	Sim	Sim	2,7778%
14	21/06/2027	Sim	Sim	2,8571%
15	20/07/2027	Sim	Sim	2,9412%
16	20/08/2027	Sim	Sim	3,0303%
17	20/09/2027	Sim	Sim	3,1250%

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

18	20/10/2027	Sim	Sim	3,2258%
19	22/11/2027	Sim	Sim	3,3333%
20	20/12/2027	Sim	Sim	3,4483%
21	20/01/2028	Sim	Sim	3,5714%
22	21/02/2028	Sim	Sim	3,7037%
23	20/03/2028	Sim	Sim	3,8462%
24	20/04/2028	Sim	Sim	4,0000%
25	22/05/2028	Sim	Sim	4,1667%
26	20/06/2028	Sim	Sim	4,3478%
27	20/07/2028	Sim	Sim	4,5455%
28	21/08/2028	Sim	Sim	4,7619%
29	20/09/2028	Sim	Sim	5,0000%
30	20/10/2028	Sim	Sim	5,2632%
31	21/11/2028	Sim	Sim	5,5556%
32	20/12/2028	Sim	Sim	5,8824%
33	22/01/2029	Sim	Sim	6,2500%
34	20/02/2029	Sim	Sim	6,6667%
35	20/03/2029	Sim	Sim	7,1429%
36	20/04/2029	Sim	Sim	7,6923%
37	21/05/2029	Sim	Sim	8,3333%
38	20/06/2029	Sim	Sim	9,0909%

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

39	20/07/2029	Sim	Sim	10,0000%
40	20/08/2029	Sim	Sim	11,1111%
41	20/09/2029	Sim	Sim	12,5000%
42	22/10/2029	Sim	Sim	14,2857%
43	21/11/2029	Sim	Sim	16,6667%
44	20/12/2029	Sim	Sim	20,0000%
45	21/01/2030	Sim	Sim	25,0000%
46	20/02/2030	Sim	Sim	33,3333%
47	20/03/2030	Sim	Sim	50,0000%
48	22/04/2030	Sim	Sim	100,0000%

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

ANEXO III

DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA DE INSTITUIÇÃO DE REGIME FIDUCIÁRIO

A **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a CVM, na Categoria S1, sob o nº 949, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("**Securitizadora**"), nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em 2 (duas) Séries, da 72ª (septuagésima segunda) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela Brio Incorporadora Ltda.*" ("**Termo de Securitização**" e "**CRI**", respectivamente), para fins de atendimento ao previsto pelo artigo 2, inciso VIII, do Suplemento "A", da Resolução CVM 60, na qualidade de Securitizadora dos CRI ("**Emissão**"), **declara**, para todos os fins e efeitos, que foi instituído, nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, regime fiduciário sobre: (i) os Créditos Imobiliários; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) o Aval e Dívida Solidária; (iv) o Fundo de Despesas; e (v) o Fundo de Reservas. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos custos de administração e obrigações fiscais, incluindo, mas não se limitando, às Despesas.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 07 de abril de 2026.

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

ANEXO IV

DECLARAÇÃO DO CUSTODIANTE

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIO LTDA., sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Instituição Custodiante" ou "Vórtx"), na qualidade de instituição custodiante do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 72ª (septuagésima segunda) Emissão, em 2 (duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Brio Incorporadora Ltda." ("Termo de Securitização"), celebrado em 07 de abril de 2026, entre a Leverage Companhia Securitizadora, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40 ("Emissora") e a **Vórtx**, DECLARA, para os devidos fins que:

(i) recebeu para custódia 1 (uma) via digital do Termo de Securitização, 1 (uma) via digital de cada CCI e 1 (uma) via digital do Termo de Emissão de Notas Comerciais, nos termos do artigo 33, inciso I, e do artigo 34 da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada; e

(ii) conforme disposto no Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, encontram-se devidamente vinculados aos certificados de recebíveis imobiliários da 72ª (septuagésima segunda) emissão, da Emissora ("CRI"), sendo os CRI lastreados pelos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, tendo sido instituído regime fiduciário pela Emissora, nos termos da Lei nº 14.430.

São Paulo, 07 de abril de 2026.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Custodiante

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

ANEXO V

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020
Cidade / Estado: São Paulo / SP
CNPJ nº: 22.610.500/0001-88
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Ana Eugênia de Jesus Souza
Número do Documento de Identidade: 15.461.802.000-3
CPF nº: 009.635.843-24

Da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 72ª (septuagésima segunda)
Número da Série: [1ª Série / 2ª Série]
Emissor: Leverage Companhia Securitizadora
Quantidade: [9.000 (nove mil) / 26.000 (vinte e seis mil)]
Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do aditamento ao Termo de Securitização na forma do artigo 9 da Resolução CVM 17.

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

São Paulo, [=] de [=] de 2026.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

980
D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

ANEXO VI

OUTRAS EMISSÕES DA SECURITIZADORA NAS QUAIS O AGENTE FIDUCIÁRIO ATUA

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24B1573243	BRLSECCRI011	94304000	94304	IPCA + 10,0000%	4	ÚNICA	01/02/2024	22/07/2037	LOTE V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24C2146614	BRLSECCRI052	3000000	3000	IPCA + 13,0000%	5	1	22/03/2024	22/05/2028	REACTY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24C2149145	BRLSECCRI060	3100000	3100	IPCA + 13,0000 %	5	2	22/03/2024	22/05/2028	REACTY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24C2149309	BRLSECCRI078	2600000	2600	IPCA + 13,0000 %	5	3	22/03/2024	22/05/2028	REACTY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação

982

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
983													Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24C2149334	BRLSECCRI086	2100000	2100	IPCA + 13,0000 %	5	4	22/03/2024	22/05/2028	REACTY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24D3676679	BRLSECCRI052	9000000	9000	CDI + 2,5000 %	6	1	15/04/2024	20/03/2034	FRUTAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24D3681252	BRLSECCRI060	9000000	9000	CDI + 4,0000 %	6	2	15/04/2024	20/03/2034	FRUTAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Cessão

984

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Fiduciária, Cessão Fiduciária, Fiança, Fiança, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24D3681263	BRLSECCRI078	9100000	9100	IPCA + 8,0000 %	6	3	15/04/2024	20/03/2034	FRUTAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24D3681269	BRLSECCRI086	9100000	9100	IPCA + 16,0000 %	6	4	15/04/2024	20/03/2034	FRUTAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança

985

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI 986	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	TKN003LEVE001		14806000	14806	IPCA + 13,0000 %	8	1	03/05/2024	22/04/2028	HAUTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	TKN008LEVE002		14806000	14806	IPCA + 13,0000 %	8	2	03/05/2024	22/08/2028	HAUTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	N/A		12194000	12194	IPCA + 13,0000 %	8	3	03/05/2024	22/12/2028	HAUTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	N/A		12194000	12194	IPCA + 13,0000 %	8	4	03/05/2024	22/04/2029	HAUTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de

987

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI 888	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2213960	BRLSECCRI0E5	5250000	5250	CDI + 2,5000 %	10	1	21/05/2024	22/09/2027	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI 686	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2256429	BRLSECCRI0F2	5250000	5250	CDI + 5,5000 %	10	2	21/05/2024	22/09/2027	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2256646	BRLSECCRI0G0	5250000	5250	CDI + 2,5000 %	10	3	21/05/2024	22/11/2027	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Direitos Creditorios
066 CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2256722	BRLSECCRI0H8	5250000	5250	5,5%	10	4	21/05/2024	22/11/2027	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2256761	BRLSECCRI0J4	5250000	5250	CDI + 2,5000 %	10	5	21/05/2024	22/01/2028	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2258710	BRLSECCRI0J4	5250000	5250	CDI + 5,0000 %	10	6	21/05/2024	22/01/2028	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

991

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI 992	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2261281		5038000	5038	8%	10	7	21/05/2024	22/03/2028	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2262948		5038000	5038	15%	10	8	21/05/2024	22/03/2028	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2262952		4798000	4798	Não há	10	9	21/05/2024	22/05/2028	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2262988		4798000	4798	15%	10	10	21/05/2024	22/05/2028	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de

993

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2494968	BRLSECCRI0Q9	17000000	17000	8%	11	1	27/05/2024	22/11/2027	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

994

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI 995	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495042	BRLSECCRI0R7	17000000	17000	16%	11	2	27/05/2024	22/11/2027	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495083	BRLSECCRI0S5	5500000	5500	IPCA + 8,0000 %	11	3	27/05/2024	22/01/2028	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Direitos Creditorios
966 CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495130	BRLSECCRI0T3	5500000	5500	IPCA + 8,0000 %	11	4	27/05/2024	22/01/2028	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495226	BRLSECCRI0U1	2000000	2000	IPCA + 16,0000 %	11	5	27/05/2024	22/03/2028	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495259	BRLSECCRI0V9	2000000	2000	IPCA + 16,0000 %	11	6	27/05/2024	22/03/2028	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

997

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI 866	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495288	BRLSECCRI0W7	3000000	3000	8%	11	7	27/05/2024	22/05/2028	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495326	BRLSECCRI0X5	3000000	3000	IPCA + 16,0000 %	11	8	27/05/2024	22/11/2027	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Direitos Creditorios
CRI 666	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2267941	BRLSECCRI0N6	5000000	5000	CDI	14	1	27/05/2024	20/06/2030	LLE FERRAGENS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2270892	BRLSECCRI0P1	50000000	50000	CDI	14	2	27/05/2024	20/06/2030	LLE FERRAGENS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI 1000	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E3056419	BRLSECCRI0Y3	12950000	12950	IPCA + 8,0000 %	12	1	18/06/2024	20/04/2034	TERRA SANTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E3066291	BRLSECCRI0Z0	12950000	12950	IPCA + 16,0000 %	12	2	18/06/2024	20/04/2034	TERRA SANTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI 1001	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E3080390	BRLSECCRI102	7050000	7050	IPCA + 8,0000 %	12	3	18/06/2024	20/06/2034	TERRA SANTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24F2269341	BRLSECCRI110	7050000	7050	IPCA + 16,0000 %	12	4	18/06/2024	20/06/2034	TERRA SANTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI 1002	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24G1966807	BRLSECCRI128	28075000	28075	CDI + 2,5000 %	13	1	18/07/2024	20/06/2034	MARANHAO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24G1967273	BRLSECCRI136	28075000	28075	IPCA + 16,0000 %	13	2	18/07/2024	20/06/2034	MARANHAO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI 1003	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24G1971387	BRLSECCRI144	12925000	12925	IPCA + 8,0000 %	13	3	18/07/2024	20/08/2034	MARANHAO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24G1971392	BRLSECCRI151	12925000	12925	IPCA + 16,0000 %	13	4	18/07/2024	20/08/2034	MARANHAO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI 1004	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24H2012907	BRLSECCRI1B9	60000000	60000	CDI + 4,2500 %	20	ÚNICA	30/08/2024	15/08/2030	CITY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24I1582503	BRLSECCRI1C7	28375000	28375	CDI + 2,5000 %	18	1	16/09/2024	20/09/2029	PARQUE DOS INGLESES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Creditorios, Fundo
1005 CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24I1656558	BRLSECCRI1D5	28375000	28375	IPCA + 17,3600 %	18	2	16/09/2024	20/06/2029	PARQUE DOS INGLESES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24I1715107	BRLSECCRI1H6	28375000	28375	CDI + 2,5000 %	18	3	16/09/2024	20/09/2029	PARQUE DOS INGLESES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
1006													Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24I1715165	BRLSECCRI1I4	28375000	28375	CDI + 5,5000 %	18	4	16/09/2024	20/06/2029	PARQUE DOS INGLESES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI 1007	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24I2532795	BRLSECCRI1E3	51000000	51000	IPCA + 12,6800 %	19	1	27/09/2024	27/09/2029	OTCON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24I2533243	BRLSECCRI1F0	3000000	3000	IPCA + 12,0000 %	19	2	27/09/2024	27/09/2029	OTCON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
1008 CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24I2533349	BRLSECCRI1G8	22000000	22000	IPCA + 13,0000 %	19	3	27/09/2024	20/09/2029	OTCON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI 1009	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24J5057179	BRLSECCRI1M6	10600000	10600	IPCA + 11,5000 %	21	1	31/10/2024	20/02/2033	THL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24J4816258	BRLSECCRI1K0	102000000	102000	CDI + 4,5000 %	16	1	24/10/2024	26/10/2029	MAKASI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24J4831399	BRLSECCRI1L8	18000000	18000	IPCA + 10,5000 %	16	2	24/10/2024	26/10/2029	MAKASI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI 1010	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24K1302245	BRLSECCRI1N4	15000000	15000	CDI + 6,0000 %	22	ÚNICA	05/11/2024	10/10/2028	REALIZA	Adimplente	Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fundo de Outros, Seguro de Outros
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2490225	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

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
1011													Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2498919	BRLSECCRI1W5	20440000	20440	IPCA + 14,2500 %	29	2	16/12/2024	20/12/2028	VEREDA ROYAL PARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo de Outros, Fiança

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI 1012	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2499967	BRLSECCRI219	40000000	40000	CDI + 4,0000 %	25	1	17/12/2024	20/12/2029	BOTÂNICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2500159	BRLSECCRI227	76000000	76000	CDI + 4,0000 %	25	2	17/12/2024	20/11/2029	BOTÂNICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
1013 CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2594662	BRLSECCRI235	66000000	66000	CDI + 4,0000 %	25	3	17/12/2024	20/10/2029	BOTÂNICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI 1014	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2594686	BRLSECCRI243	63000000	63000	CDI + 4,0000 %	25	4	17/12/2024	20/09/2029	BOTÂNICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2606417	BRLSECCRI250	47000000	47000	CDI + 4,0000 %	25	5	17/12/2024	20/08/2029	BOTÂNICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
1015 CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2414794	BRLSECCRI1U9	34000000	34000	IPCA + 12,0000 %	27	ÚNICA	13/12/2024	23/12/2036	JOANES PARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2429377	BRLSECCRI1X3	12000000	12000	IPCA + 11,0000 %	28	1	16/12/2024	20/12/2034	TGRE 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas,

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2431257	BRLSECCRI1Y1	4000000	4000	IPCA + 15,0000 %	28	2	16/12/2024	20/12/2034	TGRE 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2432125	BRLSECCRI1Z8	5925000	5925	IPCA + 11,0000 %	28	3	16/12/2024	20/02/2035	TGRE 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão

1016

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
1017 CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2473475	BRLSECCRI201	1975000	1975	IPCA + 15,0000 %	28	4	16/12/2024	20/02/2035	TGRE 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2283675	BRLSECCRI1S3	90000000	90000	CDI + 4,5000 %	24	1	12/12/2024	12/12/2029	ZILICRED	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2283881	BRLSECCRI1T1	10000000	10000	CDI + 4,5000 %	24	2	12/12/2024	12/12/2029	ZILICRED	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
DEB	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	LSEC11	BRLSECDBS004	15000000	15000	IPCA + 15,0000 %	1	1	30/12/2024	25/12/2030	PRECATÓRIOS MTG	Adimplente	Sem Garantias
DEB	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	LSEC12	BRLSECDBS012	5000000	5000	1%	1	2	30/12/2024	25/12/2030	PRECATÓRIOS MTG	Adimplente	Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25A2780890	BRLSECCRI268	12500000	12500	IPCA + 7,5000 %	26	1	17/01/2025	20/01/2030	HOMELEND	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel

1018

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25A2787865	BRLSECCRI276	12500000	12500	IPCA + 10,0000%	26	2	17/01/2025	20/01/2030	HOMELEND	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25A2790998	BRLSECCRI284	17500000	17500	12%	26	3	17/01/2025	20/01/2030	HOMELEND	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25A2792083	BRLSECCRI292	7500000	7500	IPCA + 12,5000%	26	4	17/01/2025	20/01/2030	HOMELEND	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25A3342235	BRLSECCRI2A9	15000000	15000	120,0000% CDI	15	ÚNICA	23/01/2025	22/07/2028	PRAMORAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Fundo

1019

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI 1020	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25B2974559	BRLSECCRI2K8	120000000	120000	CDI + 4,0000 %	33	ÚNICA	21/02/2025	26/02/2032	MAKASI II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25C5803455	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

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI 1021	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25C5803606	BRLSECCRI2N2	87000000	87000	CDI + 2,9500 %	34	2	28/03/2025	20/04/2030	VISTA GALASSI - BILD	Adimplente	Fiança de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25F1981809	BRLSECCRI2O0	51500000	51500	CDI + 4,0000 %	35	ÚNICA	06/06/2025	25/06/2030	EPITÁCIO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
1022 CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25F2772030	BRLSECCRI2R3	11500000	11500	CDI + 3,5000 %	38	1	18/06/2025	17/07/2028	TORRESANI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25F2804404	BRLSECCRI2S1	11500000	11500	CDI + 3,5000 %	38	2	18/06/2025	16/08/2028	TORRESANI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI 1023	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25G0669788	BRLSECCRI2U7	4500000	4500	IPCA + 12,6800 %	21	2	01/07/2025	20/02/2033	THL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25G4316892	BRLSECCRI2V5	27000000	27000	IPCA + 15,6600 %	36	1	22/07/2025	24/07/2035	HORIZONTE PARK - SANTAREM	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
1024													Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo de Conta Vinculada
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26H0000003	BRLSECCRI2W3	12000000	12000	IPCA + 15,6600 %	36	2	24/08/2026	24/08/2036	HORIZONTE PARK - SANTAREM	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI 1025	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	27B0000402	BRLSECCRI2X1	6000000	6000	IPCA + 15,6600 %	36	3	21/02/2027	22/02/2037	HORIZONTE PARK - SANTAREM	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25H3372853		25600000	25600	IPCA + 11,4000 %	41	1	22/08/2025	27/08/2035	CASA UVVA	Adimplente	Aval de Outros, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas,

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25H3373630		6400000	6400	IPCA + 17,5000 %	41	2	22/08/2025	26/08/2037	CASA UVVA	Adimplente	Aval de Outros, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

1026

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25H4925952	BRLSECCRI334	20000000	20000	CDI + 3,2500 %	44	ÚNICA	22/08/2025	23/08/2028	MAGIKJC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25H3909840	BRLSECCRI318	15000000	15000	IPCA + 14,0000 %	45	1	01/08/2025	24/08/2035	PORTAL DO CEDRO	Adimplente	Aval, Fiança, Coobrigação, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

1027

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI 1028	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA			12700000	12700	IPCA + 14,0000 %	45	2	01/08/2025	24/08/2035	PORTAL DO CEDRO	Adimplente	Aval, Coobrigação, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25F2012163	BRLSECCRI2P7	78000000	78000	CDI + 4,5000 %	16	3	09/06/2025	05/02/2030	MAKASI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25F2013653	BRLSECCRI2Q5	42000000	42000	IPCA + 10,5000 %	16	4	09/06/2025	05/02/2030	MAKASI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25I3552761	BRLSECCRI342	34000000	34000	CDI + 4,0000 %	40	ÚNICA	17/09/2025	23/06/2031	SMART SABIAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Coobrigação, Fundo de Conta Vinculada, Alienação Fiduciária de Outros

1029

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI 1030	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25I4729319	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	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25I4737698	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

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Fiduciária de Quotas, Fundo
1031 CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25I4737705	BRLSECCRI375	12116000	12116	CDI + 5,5000 %	47	3	01/12/2026	26/09/2035	FAZENDA RANCHÃO	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25I4740158	BRLSECCRI383	11600000	11600	CDI + 4,7500 %	46	ÚNICA	29/09/2025	20/06/2031	PORTO REAL	Adimplente	Fiança, Coobrigação, Fundo, Alienação Fiduciária de

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Imovel, Alienação Fiduciária de Outros
1032 CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J2605770	BRLSECCRI3A7	8700000	8700	IPCA + 13,5000 %	48	ÚNICA	08/10/2025	22/03/2028	IMPEGNO	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J3113175	BRLSECCRI3H2	40000000	40000	CDI + 2,0000 %	51	1	17/10/2025	24/10/2035	EDIFICA - BRDU	Adimplente	Fiança, Coobrigação, Cessão

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
1033													Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J3113754	BRLSECCRI3I0	40000000	40000	80,0000% CDI	51	2	17/10/2025	24/10/2035	EDIFICA - BRDU	Adimplente	Fiança, Coobrigação, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Conta Vinculada, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J5559778	BRLSECCRI3K6	17250000	17250	CDI + 5,5000 %	53	1	29/10/2025	11/11/2030	HABIARTE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

1034

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI 1035	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J5559777	BRLSECCRI3L4	3000000	3000	IPCA + 11,9000 %	53	2	29/10/2025	12/11/2035	HABIARTE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J5559558	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

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
1036 CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J5559557	BRLSECCRI3N0	5000000	5000	IPCA + 11,9000 %	53	4	29/10/2025	12/11/2035	HABIARTE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI 1037	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J5559809	BRLSECCRI3O8	5000000	5000	IPCA + 11,9000 %	53	5	29/10/2025	12/11/2035	HABIARTE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J5559812	BRLSECCRI3P5	10000000	10000	IPCA + 11,9000 %	53	6	29/10/2025	12/11/2035	HABIARTE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
1038 CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25K1900616	BRLSECCRI3Q3	20000000	20000	CDI + 3,5000 %	38	3	04/11/2025	16/08/2028	TORRESANI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25K3156592	BRLSECCRI3R1	20000000	20000	CDI + 5,2000 %	58	1	19/11/2025	27/12/2029	MERAKI	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25K3255085	BRLSECCRI3S9	20000000	20000	CDI + 5,2500 %	58	2	19/11/2025	27/11/2029	MERAKI	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25L2378911	BRLSECCRI3V3	30000000	30000	CDI + 3,6000 %	62	ÚNICA	04/12/2025	22/12/2028	ROTTAS	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de

1039

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
1040													Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25L2997535		19000000	19000	CDI + 4,2500 %	63	ÚNICA	11/12/2025	24/12/2029	FATOR REALTY	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25L3001205		40000000	40000	CDI + 4,0000 %	64	ÚNICA	11/12/2025	20/08/2040	LIBÉLULA	Adimplente	Sem Garantias
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25L3279335		15000000	15000	CDI + 5,0000 %	65	ÚNICA	18/12/2025	22/06/2028	GENESIS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo, Aval
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26B4183560	BRLSECCRI466	44000000	44000	CDI + 5,0000 %	55	ÚNICA	12/02/2026	22/02/2030	LINA	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas,

1041

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
													Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA			27300000	27300	CDI + 3,5000 %	67	1	27/02/2026	24/02/2031	BRAVIELLO	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

1042

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI 1043	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA			11700000	11700	CDI + 8,5000 %	67	2	27/02/2026	24/02/2031	BRAVIELLO	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA			32000000	32000	CDI + 3,0000 %	61	1	06/03/2026	27/02/2031	LUX JASQUES	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI 1044	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA			12000000	12000	CDI + 5,0000 %	61	2	06/03/2026	27/02/2031	LUX JASQUES	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA			15000000	15000	CDI	61	3	06/03/2026	27/02/2031	LUX JASQUES	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI 1045	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA			160000000	160000	IPCA + 16,0000 %	68	ÚNICA	03/03/2026	22/02/2036	VEGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Cessão Fiduciária, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26C4044095	BRLSECCRI4F4	100000000	100000	CDI + 3,0000 %	70	ÚNICA	17/03/2026	26/03/2031	FGR	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Alienação Fiduciária de Imovel

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

1046

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

ANEXO VII

(A) DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Imóvel (RGI/Endereço)	PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE-SE?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel (R$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos
Matrícula nº 214728 2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto Rua Adenílson Tamegá Monteiro, nº 1005 Parque Residencial Candido Portinari - Ribeirão Preto - SP	LAR ESTADOS UNIDOS CONDOMINIO 2 INCORPORADORA SPE LTDA. (CNPJ/MF: 42.752.108/0001-80)	Não	R$ 35.000.000,00	100%	R$ 6.975.912,00
Total:			R$ 35.000.000,00	100%	R$ 6.975.912,00

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

(B) CRONOGRAMA INDICATIVO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

SEMESTRE	R$
1° SEMESTRE DE 2026	11.116.051,00
2° SEMESTRE DE 2026	23.883.949,00
TOTAL	35.000.000,00

ESTE CRONOGRAMA É INDICATIVO E NÃO VINCULANTE, SENDO QUE, CASO NECESSÁRIO, CONSIDERANDO A DINÂMICA COMERCIAL DO SETOR NO QUAL ATUA, A DEVEDORA PODERÁ DESTINAR OS RECURSOS PROVENIENTES DA INTEGRALIZAÇÃO DAS NOTAS COMERCIAIS EM DATAS DIVERSAS DAS PREVISTAS NESTE CRONOGRAMA INDICATIVO, OBSERVADA A OBRIGAÇÃO DESTA DE REALIZAR A INTEGRAL DESTINAÇÃO DE RECURSOS ATÉ A DATA DE VENCIMENTO DOS CRI OU ATÉ QUE A DEVEDORA COMPROVE A APLICAÇÃO DA TOTALIDADE DOS RECURSOS OBTIDOS COM A EMISSÃO, O QUE OCORRER PRIMEIRO.

O CRONOGRAMA INDICATIVO É MERAMENTE TENTATIVO E INDICATIVO E, PORTANTO, SE, POR QUALQUER MOTIVO, OCORRER QUALQUER ATRASO OU ANTECIPAÇÃO DO CRONOGRAMA TENTATIVO TAL FATO NÃO IMPLICARÁ EM UM EVENTO DE VENCIMENTO ANTECIPADO. ADICIONALMENTE, A VERIFICAÇÃO DA OBSERVÂNCIA AO CRONOGRAMA INDICATIVO DEVERÁ SER REALIZADA DE MANEIRA AGREGADA,

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE UM MONTANTE DIFERENTE DAQUELE PREVISTO NO CRONOGRAMA INDICATIVO PARA UM DETERMINADO SEMESTRE PODERÁ SER COMPENSADA NOS SEMESTRES SEGUINTES

O CRONOGRAMA INDICATIVO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS PELA EMITENTE É FEITO COM BASE NA SUA CAPACIDADE DE APLICAÇÃO DE RECURSOS DADO (I) O HISTÓRICO DE RECURSOS POR ELA APLICADOS NO ÂMBITO DE SUAS ATIVIDADES; E (II) A PROJEÇÃO DOS RECURSOS A SEREM INVESTIDOS EM TAIS ATIVIDADES.

1049

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

(C) ORÇAMENTO DAS OBRAS DO EMPREENDIMENTO LAR INGLATERRA

1050

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Empresa: LAR ESTADOS UNIDOS CONDOMINIO 2 INCORPORADORA SPE LTDA
CNPJ: 42.752.108/0001-80
Empreendimento: Lar Inglaterra
Data base: fev/26
Nome relatório: Despesas de obra
Total de gastos a incorrer: 44.768.074,04

	ETAPA	set/25	out/25	nov/25	dez/25	jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26	jun/26	jul/26	ago/26	set/26	out/26	nov/26	dez/26	jan/27	fev/27	mar/27	abr/27	mai/27	jun/27	jul/27	ago/27
	Total de gastos com obra (realizado / orçado)	94.712	348.320	1.514.015	3.503.170	3.757.719	3.371.678	3.233.582	3.248.494	3.889.005	3.978.452	4.043.403	4.025.940	3.999.386	4.047.635	3.934.253	3.897.312	1.610.171	1.355.295	1.191.388	868.460	897.782	540.415	261.135	178.986
TORRE	FUNDAÇÃO TORRE	0	26.305	150.787	421.257	80.655	51.008	47.086	182.930	59.758	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	SUPRAESTRUTURA	0	1.328	8.929	34.200	26.364	32.396	61.232	302.078	265.845	650.336	591.774	441.017	399.808	303.681	208.760	89.027	16.820	7.835	28.591	22.810	20.387	14.262	99	0
	ACABAMENTO INTERNO	0	0	0	0	3.575	14.003	29.354	140.047	211.450	462.449	571.050	507.807	548.999	485.890	317.678	213.097	47.364	28.952	219.310	144.240	135.013	64.499	1.784	0
	FACHADA	0	0	0	0	0	0	15.408	189.715	208.896	687.483	548.024	549.615	996.575	764.409	688.164	366.527	45.300	16.449	80.542	38.576	0	0	0	0
	INSTALAÇÕES	0	84	9.000	15.359	11.886	17.734	44.363	235.312	328.667	559.353	534.208	458.862	584.334	376.565	178.230	54.932	32.298	22.172	97.278	81.512	89.240	28.950	99	0
	FINALIZAÇÃO DE OBRA	0	0	0	0	0	0	0	0	36.519	284.791	481.708	514.945	527.406	635.127	558.618	208.362	49.118	39.677	353.546	251.917	268.488	192.646	27.650	0
IMPLANTAÇÃO	SERVICOS PRELIMINARES	55.086	90.445	125.287	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	GEOTECNIA E CONTECAO	25.001	122.757	170.073	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	MURO DE FECHAMENTO DO CONDOMÍNIO	14.625	72.718	203.573	30.719	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	33.544	384.654	234.156	29.731	0
	REDES PRIMÁRIAS	0	6.787	137.287	467.949	36.731	27.962	21.318	42.611	36.008	0	415.393	0	134.142	869.396	15.678	0	37.355	40.066	63.457	0	0	0	0	0
	RESERVATÓRIOS	0	0	26.929	309.031	241.519	118.916	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	PAVIMENTAÇÃO, GUIAS E VAGAS	0	0	11.357	325.210	93.212	140.601	135.613	107.207	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14.901	36.569	1.870
	CALÇADAS INTERNAS	0	0	206.073	39.320	68.725	0	102.208	417.427	39.328	1.159.622	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	PAISAGISMO INTERNO	0	0	0	0	0	10.316	85.937	319.448	60.013	0	135.394	420.114	808.122	612.568	1.019.044	390.205	30.338	9.836	348.665	295.860	0	0	0	0
	LIMPEZA DE REDES	0	27.696	130.644	819.168	61.262	15.057	3.785	155.246	131.262	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	ACESSIBILIDADE	0	0	31.000	5.939	10.322	0	15.408	62.695	2.175.534	174.428	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	SINALIZAÇÃO INTERNA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	165.204	177.116
ANEXOS	PORTARIA	0	0	56.215	225.476	87.224	244.855	13.083	0	0	0	39.145	116.245	0	0	0	68.191	0	0	0	0	0	0	0	0
	SALÃO DE FESTAS	0	0	246.860	164.243	89.324	99.689	0	0	0	0	65.855	0	0	0	948.082	170.478	0	0	0	0	0	0	0	0
	ADM/ COPA/ WC/DML	0	0	0	443.170	121.005	130.109	22.381	0	0	0	133.092	610.796	0	0	0	322.014	0	0	0	0	0	0	0	0
	PISCINA	0	0	0	0	0	81.779	221.417	769.173	335.817	0	63.552	0	0	0	0	228.251	28.377	0	0	0	0	0	0	0
	DEPÓSITO DE LIXO	0	0	0	202.130	56.973	68.961	83.945	0	0	0	82.434	61.182	0	0	0	435.665	0	230.282	0	0	0	0	0	0
	GLP	0	0	0	0	187.406	202.714	0	0	0	0	297.959	0	0	0	0	512.381	0	0	0	0	0	0	0	0
	CHURRASQUEIRA	0	0	0	0	81.057	115.579	208.865	254.582	0	0	83.815	344.656	0	0	0	579.625	0	0	0	0	0	0	0	0
	QUADRA DE AREIA	0	0	0	0	0	0	622.279	70.024	0	0	0	0	0	0	0	258.558	10.216	0	0	0	0	0	0	0
	PLAYGROUND, PET PLACE E PERGOLADO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	865.864	89.412	0	0	0	0	0	0
	BICICLETÁRIO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	555.689	0	0	0	0	0	0
	MOBILIARIO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	447.121	314.915	0	0	0	0	0	0

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

ANEXO VIII

RELAÇÃO DE DESPESAS

Despesas Flat

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	Custo %	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO
CVM 1ª Série**	Taxa de Fiscalização	FLAT	0,03000%	R$ 2.700,00	0,00%	R$ 2.700,00
CVM 2ª Série**	Taxa de Fiscalização	FLAT	0,03000%	R$ 7.800,00	0,00%	R$ 7.800,00
B3 | CETIP*	Registro CRI	FLAT	0,02900%	R$ 10.150,00	0,00%	R$ 10.150,00
B3 | CETIP*	Registro CCI	FLAT	0,00100%	R$ 350,00	0,00%	R$ 350,00
B3 | CETIP*	Taxa Liquidação Financeira	FLAT	0,00100%	R$ 224,96	0,00%	R$ 224,96
Anbima	Taxa de Registro de base de dados de CRIs	FLAT	0,00400%	R$ 1.416,00	0,00%	R$ 1.416,00

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Anbima	Taxa de Registro de oferta (sistema SDO)	FLAT	0,00300%	R$ 9.919,00	0,00%	R$ 9.919,00
Leverage	Emissão	FLAT	-	R$ 20.000,00	11,15%	R$ 22.509,85
Leverage	Coordenador Líder	FLAT	-	R$ 20.000,00	11,15%	R$ 22.509,85
Leverage	Primeira taxa de gestão	FLAT	-	R$ 3.500,00	11,15%	R$ 3.939,22
Patagônia Capital	Estruturador	FLAT	1,25%	R$ 437.500,00	0,00%	R$ 437.500,00
Darmont	Assessor Legal	FLAT	-	R$ 44.000,00	0,00%	R$ 44.000,00
TN Advogados	LO	FLAT		R$ 14.000,00	16,33%	R$ 16.732,40
Vórtx	Escriturador de CRI	FLAT	-	R$ 6.000,00	16,33%	R$ 7.171,03
Outliers	Printer - Diagramação	FLAT		R$ 9.500,00	0,00%	R$ 9.500,00
Vórtx	Escriturador de NC	FLAT	-	R$ 6.000,00	16,33%	R$ 7.171,03

1053

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

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
TOTAL				**R$ 627.059,96**		**R$ 644.229,17**

*Custos estimados 1,84%

**Taxa mínima da CVM
R$809,16

Despesas Recorrentes

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	Custo %	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO	VALOR BRUTO ANUAL

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Vórtx	Agente Fiduciário	ANUAL	-	R$ 16.000,00	9,65%	R$ 17.708,91	R$ 17.708,91
Vórtx	Custodiante	ANUAL	-	R$ 6.000,00	9,65%	R$ 6.640,84	R$ 6.640,84
Vórtx	Escriturador de CRI	ANUAL	-	R$ 6.000,00	9,65%	R$ 6.640,84	R$ 6.640,84
Vórtx	Escriturador de NC	ANUAL	-	R$ 6.000,00	9,65%	R$ 6.640,84	R$ 6.640,84
Vórtx	Liquidante	ANUAL	-	R$ 3.000,00	9,65%	R$ 3.320,42	R$ 3.320,42
BLB	Auditoria	ANUAL	-	R$ 2.638,25	6,15%	R$ 2.811,13	R$ 2.811,13
Akrual[1]	Software de gestão	MENSAL	-	R$ 250,00	0,00%	R$ 250,00	R$ 3.000,00
Link	Balanço anual	ANUAL	-	R$ 300,00	0,00%	R$ 300,00	R$ 300,00
Link	Contabilidade	MENSAL	-	R$ 300,00	0,00%	R$ 300,00	R$ 3.600,00
Leverage	Taxa de Gestão	MENSAL	-	R$ 3.500,00	11,15%	R$ 3.939,22	R$ 47.270,64
Leverage**	Distribuição	EVENTUAL	-	R$ 900,00	11,15%	R$ 1.012,94	R$ 1.012,94

1055

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Serasa*	Reembolso	MENSAL	-		R$ 50,00	0,00%	R$ 50,00	R$ 600,00
Itaú	Tarifa de Conta	MENSAL	-		R$ 87,00	0,00%	R$ 87,00	R$ 1.044,00
B3 | CETIP*	Custódia de CRI	MENSAL		0,00%	R$ 280,00	0,00%	R$ 280,00	R$ 3.360,00
B3 | CETIP*	Custódia de CCI	MENSAL		0,00%	R$ 385,00	0,00%	R$ 385,00	R$ 4.620,00
TOTAL								**R$ 108.570,56**

*Custos estimados 0,30%

**Valor por dia de liquidação após a primeira liquidação

[1]Valor estimado por série a partir da terceira (inclusive)

1056

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

ANEXO IX

MODELO DE RELATÓRIO SEMESTRAL

RELATÓRIO ACERCA DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS DA EMISSÃO

[CIDADE], [DATA]

À

Leverage Companhia Securitizadora

Avenida Paulista, nº 1.912,13º andar, Sala 132, Bela Vista,

CEP 01.310-924, São Paulo/SP

At.: Leandro Issaka

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

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, nº 215, 4º andar, Pinheiros

CEP 05425-020, São Paulo/SP

At.: Eugênia Souza

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: agentefiduciario@vortx.com.br | pu@vortx.com.br (para fins de precificação)

Período: [--].[--].[--] até [--].[--].[--]

A **BRIO INCORPORADORA LTDA.**, sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.220.831/0001-86, com sede na Avenida Sumaré, nº 372, Bairro Jardim Sumaré, CEP 14.025-450, na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo ("**Devedora**"), nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais, vem, pelo presente, atestar que o volume total de recursos obtidos mediante a emissão das Notas

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Comerciais da 1ª Série e das Notas Comerciais da 2ª Série acima foi utilizado durante o período acima, corresponde a R$ [--] ([--] reais) nos termos previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais, conforme abaixo:

Denominação do Empreendimento Imobiliário	Proprietário	Matrícula / Cartório	Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa do projeto: (construção ou reforma)	Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) /DOC [x] / e outros	Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]
Total destinado no semestre									R$ [●]
Valor total desembolsado à Devedora									R$ [●]
Saldo a destinar									R$ [●]
Valor Total da Oferta									R$ [●]

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Declara que os Documentos de Destinação, comprovantes de pagamento, e demais documentos acima elencados não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Devedora e/ou empresas do grupo utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

Atenciosamente,

1060

BRIO INCORPORADORA LTDA.

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

D4Sign 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

2026 05 29 - 3° Aditamento ao Termo de Securitização - CRI Brio final pdf

Código do documento 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2

Assinaturas

LUCAS RIBEIRO DE ALMEIDA:01318112150
Certificado Digital
lucas@leveragesec.com.br
Assinou

LEANDRO ISSAKA:30764461850
Certificado Digital
leandro@leveragesec.com.br
Assinou

ANDREY ATIE ABDALLAH HALLAK GABRIEL:47022974810
Certificado Digital
ahg@vortx.com.br
Assinou

WESLLEY MATOS UCHOA:35727410843
Certificado Digital
wmu@vortx.com.br
Assinou

Eventos do documento

29 May 2026, 16:28:32
Documento 82801c47-b677-41b6-8025-d4b9d5398fd2 **criado** por GABRIEL DE CARVALHO THIELMANN (1f9e9d96-6cfc-406e-85d9-bc94ecb255d7). Email:apoio@tn.adv.br. - DATE_ATOM: 2026-05-29T16:28:32-03:00

29 May 2026, 16:36:32
Assinaturas **iniciadas** por GABRIEL DE CARVALHO THIELMANN (1f9e9d96-6cfc-406e-85d9-bc94ecb255d7). Email: apoio@tn.adv.br. - DATE_ATOM: 2026-05-29T16:36:32-03:00

29 May 2026, 16:38:50
ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - WESLLEY MATOS UCHOA:35727410843 **Assinou**
Email: wmu@vortx.com.br. IP: 163.116.233.63 (163.116.233.63 porta: 37918). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=AC SAFEWEB RFB v5,CN=WESLLEY MATOS UCHOA:35727410843. - DATE_ATOM: 2026-05-29T16:38:50-03:00

29 May 2026, 17:00:21
ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - LUCAS RIBEIRO DE ALMEIDA:01318112150 **Assinou**
Email: lucas@leveragesec.com.br. IP: 189.35.235.102 (bd23eb66.virtua.com.br porta: 41740). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=AC SOLUTI Multipla v5,CN=LUCAS RIBEIRO DE ALMEIDA:01318112150. -

DATE_ATOM: 2026-05-29T17:00:21-03:00

01 Jun 2026, 09:50:31
ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - ANDREY ATIE ABDALLAH HALLAK GABRIEL:47022974810 **Assinou** Email: ahg@vortx.com.br. IP: 163.116.233.201 (163.116.233.201 porta: 2926). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=AC SAFEWEB RFB v5,CN=ANDREY ATIE ABDALLAH HALLAK GABRIEL:47022974810. - DATE_ATOM: 2026-06-01T09:50:31-03:00

01 Jun 2026, 12:05:30
ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - LEANDRO ISSAKA:30764461850 **Assinou** Email: leandro@leveragesec.com.br. IP: 138.94.127.40 (138.94.127.40.nipfiber.com.br porta: 13508). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=AC Certisign RFB G5,CN=LEANDRO ISSAKA:30764461850. - DATE_ATOM: 2026-06-01T12:05:30-03:00

Hash do documento original
(SHA256):12de1c85c3e13b236879c6b1ef01bb3db0bb9bb474231f1c2c4feb9aae40eee2
(SHA512):06eb07d56fc47fc526772be9365424a103056c39db00961ff2f78b4b275f42245634d27240b9f38c4a0c15adf7d917c0d107515f215142a244dfed9ac54b383e

Esse log pertence **única** e **exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign
Integridade certificada no padrão ICP-BRASIL
Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme **MP 2.200-2/2001** e **Lei 14.063/2020**.

ANEXO VI - TERMO DE EMISSÃO

TERMO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO PARTICULAR DE NOTAS COMERCIAIS, EM 2 (DUAS) SÉRIES, COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, NÃO CONVERSÍVEL, PARA DISTRIBUIÇÃO PRIVADA, DA BRIO INCORPORADORA LTDA.

Pelo presente "*Termo da 1ª (Primeira) Emissão Particular de Notas Comerciais, em 2 (Duas) Séries, com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, Não Conversível, para Distribuição Privada, da Brio Incorporadora Ltda.*" ("**Termo de Emissão de Notas Comerciais**"), as partes abaixo identificadas:

I. **BRIO INCORPORADORA LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("**CNPJ/MF**") sob o nº 20.220.831/0001-86, com sede na Avenida Sumaré, nº 372, Bairro Jardim Sumaré, CEP 14.025-450, na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, representada nos termos de seu documentos societários pelo Sr. **FABIO VILLAS BOAS**, brasileiro, maior, empresário, casado sob o regime de separação total de bens, portador da Cédula de Identidade RG nº 33.819.258-X, SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 218.560.558-50, residente e domiciliado na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Rua Nelson Simões Peixeiro, nº 325, Condomínio Residencial Ipê Rosa, Vila do Golf, CEP 14.027-754 ("**Emissora**" ou "**Devedora**" ou "**Devedor**" ou "**BRIO**");

II. **FVB EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.265.487/0001-41, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Rua Nelson Simões Peixeiro, nº 325, Condomínio Residencial Ipê Rosa, Vila do Golf, CEP 14.027-754, neste ato representada na forma de seus documentos constitutivos ("**Garantidor 1**", "**Avalista e Devedor Solidário 1**" ou "**Avalista PJ 1**" ou "**FVB Empreendimentos**" ou "**FVB**");

III. **FABIO VILLAS BOAS**, brasileiro, maior, empresário, casado sob o regime de separação total de bens, portador da Cédula de Identidade RG nº 33.819.258-X, SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 218.560.558-50, residente e domiciliado na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Rua Nelson Simões Peixeiro, nº 325, Condomínio Residencial Ipê Rosa, Vila do Golf, CEP 14.027-754 ("**Garantidor 2**", "**Avalista e Devedor Solidário 2**" ou "**Avalista PF 1**" ou "**Fabio**");

IV. **ADILSON PERDIZA VILLAS BOAS**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão universal de bens, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº 378.7262-X, SSP/SP,

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

inscrito no CPF/MF sob o nº 744.259.608-82, residente e domiciliado na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Rua Waldice Marcel, nº 225, Jardim Canadá, CEP 14.224-320 ("**Garantidor 3**", "**Avalista e Devedor Solidário 3**" ou "**Avalista PF 2**" ou "**Adilson**"), em conjunto com sua esposa, **MARIANGELA BISTANE VILLAS BOAS**, brasileira, nascida em 23/10/1954, casada, empresária, portadora do RG nº 6.871.444 SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 743.954.838-87, residente e domiciliada na Rua Waldice Marcel, nº 225, Jardim Canadá, na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, CEP 14.024-320, a qual comparece neste ato exclusivamente para prestar outorga uxória, nos termos do inciso III do Artigo 1.647 do Código Civil Brasileiro;

V. **MÁRCIO PERDIZA VILLAS BOAS**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº 4.754.194-5, SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 747.106.138-34, residente e domiciliado na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Luis Eduardo de Toledo Prado, nº 2.300, Casa 55, Vila do Golf, CEP 14.027-250 ("**Garantidor 4**", "**Avalista e Devedor Solidário 4**" ou "**Avalista PF 3**" ou "**Marcio**"), em conjunto com sua esposa, **MARIA CECÍLIA PLACIDO VILLAS BOAS**, brasileira, nascida em 04/02/1951, casada no regime da comunhão parcial de bens, professora, portadora da Cédula de Identidade RG nº 5.034.015-SSP/SP, expedida em 07/07/1978, e inscrita no CPF/MF sob o nº 744.737.788-00, residente e domiciliada na Rua Dr. Romeu Pereira, nº 349, Alto da Boa Vista, CEP 40.025-550, na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, a qual comparece neste ato exclusivamente para prestar outorga uxória, nos termos do inciso III do Artigo 1.647 do Código Civil Brasileiro;

VI. **PERPLAN EMPREENDIMENTOS E URBANIZAÇÃO LTDA.**, sociedade limitada inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.079.642/0001-89, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, nº 1.465, 1º andar, Sala 101 A, Jardim Botânico, CEP 14.021-630, neste ato representada na forma de seus documentos constitutivos ("**Garantidor 5**", "**Avalista e Devedor Solidário 5**" ou "**Avalista PJ 2**" ou "**Perplan Urbanização**" ou "**Perplan**", em conjunto com o Avalista e Devedor Solidário 1, o Avalista e Devedor Solidário 2, o Avalista e Devedor Solidário 3 e o Avalista e Devedor Solidário 4, os "**Avalistas e Devedores Solidários**");

VII. **LAR BRASIL CONDOMÍNIO I SPE LTDA.**, sociedade de propósito específico constituída na forma de sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.266.082/0001-77, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Sumaré, nº 372, Jardim Sumaré,

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

CEP 14.025-450, neste ato representada na forma de seus documentos constitutivos ("**Garantidor 6**" ou "**Lar Brasil**"); e

VIII. **LAR NORUEGA INCORPORADORA SPE LTDA.**, sociedade de propósito específico constituída na forma de sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 31.901.348/0001-83, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, nº 1.465, Sala 217-AA, Jardim Botânico, CEP 14.021-630, neste ato representada na forma de seus documentos constitutivos ("**Garantidor 7**" ou "**Lar Noruega**" em conjunto com o Garantidor 1, Garantidor 2, Garantidor 3, Garantidor 4, Garantidor 5 e Garantidor 6, os "**Garantidores**");

e, ainda, na qualidade de Intervenientes Anuentes:

IX. **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") sob o nº 949, na categoria "S1", com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.912, 13º andar, Sala 132, Bela Vista, CEP 01.310-924, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 48.415.978/0001-40, neste ato representada nos termos de seus documentos societários ("**Securitizadora**" ou "**Titular das Notas Comerciais**"); e

X. **PATAGÔNIA CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Av. Braz Olaia Acosta, nº 727, Sala 1.101, Jardim Califórnia, CEP 14.026-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 39.526.263/0001-74, ou quem vier a substitui-la ("**Patagônia**" ou "**Agente de Garantias**");

(sendo a Devedora, os Garantidores, a Securitizadora e a Patagônia denominados, em conjunto, como "**Partes**" e, individual e indistintamente, como "**Parte**").

CONSIDERANDO QUE:

(i) a Devedora tem interesse em emitir Notas Comerciais, em 2 (duas) séries, não conversíveis, com garantias reais e garantias adicionais fidejussórias, para distribuição privada, conforme este Termo de Emissão ("**Notas Comerciais**"), a serem integralmente subscritas pela Securitizadora;

(ii) os recursos provenientes das Notas Comerciais serão destinados nos termos do item 4.5 deste Termo de Emissão;

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

(iii) a emissão das Notas Comerciais insere-se no contexto de uma operação de securitização dos Créditos Imobiliários que resultará na emissão dos certificados de recebíveis imobiliários em 2 (duas) séries da *72ª (septuagésima segunda)* emissão da Securitizadora ("**CRI**"), aos quais esses Créditos Imobiliários serão vinculados como lastro, por meio do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em 2 (duas) Séries, da 72ª (Septuagésima Segunda) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da* ***LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA****, com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela Brio Incorporadora Ltda.*", a ser celebrado entre a Securitizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário dos CRI e Instituição Custodiante ("**Termo de Securitização**", "**Agente Fiduciário**" e "**Instituição Custodiante**", respectivamente);

(iv) os CRI serão distribuídos por meio de oferta pública de distribuição, sujeita a registro automático perante a CVM, a ser conduzida nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"), e serão destinados exclusivamente a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 30**"); e

(v) os Garantidores respondem pelo adimplemento das obrigações decorrentes das Notas Comerciais exclusivamente na extensão e nos limites das Garantias por eles prestadas, observada a segregação por Série estabelecida neste Termo de Emissão, sendo certo que: **(a)** a Lar Brasil e a Lar Noruega, na qualidade de SPEs Garantidoras, respondem exclusivamente mediante a Alienação Fiduciária de Imóveis por elas constituída em favor da Securitizadora, nos termos dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, sem qualquer responsabilidade pessoal adicional; **(b)** a FVB Empreendimentos responde tanto pela Alienação Fiduciária de Imóveis constituída sobre os imóveis de sua titularidade quanto pelo Aval e Dívida Solidária prestado em relação a ambas as Séries, sem limitação de valor; **(c)** a Perplan Urbanização, o Sr. Adilson Perdiza Villas Boas e o Sr. Marcio Perdiza Villas Boas respondem pelo Aval e Dívida Solidária exclusivamente em relação às Notas Comerciais da 1ª Série, limitado, isoladamente, em qualquer hipótese, às Obrigações Garantidas das Notas Comerciais da 1ª Série, sendo certo que o valor principal emitido na 1ª Série corresponde a R$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais), sobre o qual incidem ou podem incidir, conforme o caso, juros remuneratórios, encargos moratórios e demais obrigações pecuniárias previstas nos Documentos da Operação, todos igualmente cobertos pelo presente Aval nos limites das Obrigações Garantidas das Notas Comerciais da 1ª Série; e **(d)** o Sr. Fabio Villas Boas responde pelo Aval e Dívida Solidária em

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

relação a ambas as Séries, sem limitação de valor, na qualidade de Avalista Pessoa Física e, indiretamente, por meio de sua participação na FVB Empreendimentos.

as Partes firmam este Termo de Emissão de Notas Comerciais em conformidade com o artigo 45 e seguintes da Lei nº 14.195, mediante as disposições e condições abaixo descritas.

1. DEFINIÇÕES

1.1. Definições: para os fins deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, sendo que, adicionalmente, os termos iniciados em maiúscula e aqui não definidos terão o significado a eles atribuído no Termo de Securitização:

(i) "**ANBIMA**": A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA, pessoa jurídica de direito privado com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº 230, 13º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77;

(ii) "**Amortização do Principal**": Significa o pagamento mensal do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais de cada Série, com carência de 12 (doze) meses contados da respectiva Data de Emissão, realizado nas respectivas Datas de Pagamento de Amortização, de acordo com as tabelas de amortização constantes dos Anexos III deste Termo de Emissão, conforme definido no item 5.18, ressalvadas as possibilidades de Amortização Extraordinária das Notas Comerciais e de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, nos termos deste Termo de Emissão;

(iii) "**Amortização Extraordinária das Notas Comerciais**": Tem o significado que lhe é dado no item 6.2;

(iv) "**Alienação Fiduciária de Imóveis**": Significa, em conjunto, a alienação fiduciária dos terrenos de matrícula nº 220.013 e 216.506, ambas do 1º (Primeiro) Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, bem como dos imóveis de matrícula nº 176.497, 176.498, 176.499, 176.500, 176.501, 176.502 e 176.503, todas do 2º (Segundo) Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, a ser formalizada mediante a celebração dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis;

(v) "**Anúncio de Início**": Significa o anúncio de início da Oferta, a ser divulgado nos termos do parágrafo terceiro do artigo 59 da Resolução CVM 160;

(vi) "**Anúncio de Encerramento**": Significa o anúncio de encerramento de distribuição da Oferta, elaborado nos termos previstos no artigo 76 da Resolução CVM 160;

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

(vii) "**Assembleia Especial dos Titulares dos CRI**": Significa a assembleia especial de titulares de CRI a ser realizada observado o disposto nos artigos 25 e seguintes da Resolução CVM 60, na forma do Capítulo XII do Termo de Securitização;

(viii) "**Auditor Independente**": Significa a **BLB BRASIL AUDITORES INDEPENDENTES SP**, com sede na Alameda Joaquim Eugenio de Lima, nº 680, Conjunto 680, Jardim Paulista, São Paulo/SP, CEP 01.043-000, inscrita no CNPJ sob o nº 33.761.508/0001-61, ou outro auditor independente que venha a substitui-la, responsável pela auditoria das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado, na forma prevista na Resolução CVM 60;

(ix) "**Aval**" ou "**Aval e Dívida Solidária**": Significa a garantia de aval prestada no âmbito das Notas Comerciais pelos Avalistas, observados os demais termos e as condições estabelecidas no presente Termo de Emissão, sendo certo que: **(a)** com relação às Notas Comerciais da 1ª Série e aos CRI 1ª Série, o Aval é prestado pelo Sr. Adilson Perdiza Villas Boas, pelo Sr. Márcio Perdiza Villas Boas e pela Perplan Urbanização, limitado, isoladamente, em qualquer hipótese, às Obrigações Garantidas das Notas Comerciais da 1ª Série, sendo certo que o valor principal emitido na 1ª Série corresponde a R$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais), sobre o qual incidem ou podem incidir, conforme o caso, juros remuneratórios, encargos moratórios e demais obrigações pecuniárias previstas nos Documentos da Operação, todos igualmente cobertos pelo presente Aval nos limites das Obrigações Garantidas das Notas Comerciais da 1ª Série; e **(b)** o Aval prestado pela FVB Empreendimentos e pelo Sr. Fábio Villas Boas não possui qualquer limitação de valor, de modo a garantir ambas as séries das Notas Comerciais e, portanto, dos CRI, observados os demais termos e as condições estabelecidas no presente Termo de Emissão;

(x) "**Avalistas**": Significam, em conjunto, a FVB Empreendimentos, a Perplan Urbanização e os Avalistas Pessoas Físicas, observado que cada Avalista responde pelas obrigações das Séries às quais prestou Aval, nos termos e limites previstos neste Termo de Emissão;

(xi) "**Avalistas Pessoas Físicas**": Significam, em conjunto, Fabio, Adilson e Marcio, observado que Adilson e Marcio respondem exclusivamente pelas Obrigações Garantidas das Notas Comerciais da 1ª Série, enquanto Fabio responde pelas obrigações de ambas as Séries, sem qualquer limitação de valor, observadas as condições previstas neste Termo de Emissão e no Termo de Securitização, conforme o caso;

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

(xii) "**Avalistas Pessoas Físicas da 1ª Série**": Significam, em conjunto, Adilson e Marcio, na qualidade de avalistas, coobrigados e principais pagadores das obrigações decorrentes das Notas Comerciais da 1ª Série, limitados, em qualquer hipótese, às Obrigações Garantidas das Notas Comerciais da 1ª Série, sendo certo que o valor principal emitido na 1ª Série corresponde a R$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais), sobre o qual incidem juros remuneratórios, encargos moratórios e demais obrigações pecuniárias previstas nos Documentos da Operação, todos igualmente cobertos pelo presente Aval nos limites das Obrigações Garantidas das Notas Comerciais da 1ª Série;

(xiii) "**Avalista(s) Pessoa(s) Física(s) de Ambas as Séries**": Significa, exclusivamente, Fabio, na qualidade de avalista, coobrigado e principal pagador das obrigações decorrentes das Notas Comerciais de ambas as Séries, sem limitação de valor;

(xiv) "**Avalista Pessoa Jurídica**": Significa a FVB Empreendimentos, em relação a ambas as Séries, e a Perplan Urbanização, exclusivamente em relação às Notas Comerciais da 1ª Série, observados os limites e as condições previstos neste Termo de Emissão;

(xv) "**BACEN**": Significa o Banco Central do Brasil;

(xvi) "**B3**": Significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão;

(xvii) "**Boletim de Subscrição das Notas Comerciais**": Significa o boletim de subscrição por meio do qual a Securitizadora formalizou a subscrição das Notas Comerciais;

(xviii) "**Boletim de Subscrição dos CRI**": Significa cada boletim de subscrição por meio do qual os Titulares de CRI formalizarão a subscrição dos CRI;

(xix) "**CPF/MF**": Significa o Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda;

(xx) "**CNPJ/MF**": Significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;

(xxi) "**Código Civil**": Significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;

(xxii) "**Conta Centralizadora**": Significa a conta corrente de titularidade da Securitizadora mantida junto ao Banco Itaú Unibanco (341), sob o nº 98404-2, agência 0393, vinculada ao Patrimônio Separado, na qual serão realizados todos os pagamentos dos Créditos Imobiliários;

(xxiii) "**Conta de Livre Movimentação**": Significa a conta corrente de titularidade da Devedora, para livre movimentação desta, de nº 577217278-2, mantida na agência nº 4282, da Caixa Econômica Federal (104);

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

(xxiv) "**Conta Liquidante B3**": A conta nº 114678-4, mantida na agência nº 0001, do Agente de Liquidação (nº 310), de titularidade da Securitizadora, destinada à liquidação financeira: (i) das integralizações dos CRI realizadas por meio da B3; e (ii) dos pagamentos dos Titulares de CRI por meio da B3;

(xxv) "**Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis**": Significam, em conjunto, **(i)** o "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*", celebrado em 22 de abril de 2026, entre a Lar Brasil, a Securitizadora, contando, ainda, com a interveniência da Devedora, no que tange ao imóvel registrado em nome da Lar Brasil, conforme consta da matrícula nº 220.013, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto – SP; **(ii)** o "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*", celebrado em 22 de abril de 2026, entre a Lar Noruega, a Securitizadora, contando, ainda, com a interveniência da Devedora, no que tange ao imóvel registrado em nome da Lar Noruega, conforme consta da matrícula nº 216.506, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto – SP; e **(iii)** o "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*", celebrado em 22 de abril de 2026, entre a FVB Empreendimentos, a Securitizadora, contando, ainda, com a interveniência da Devedora, no que tange às unidades autônomas designadas como "salas" do condomínio denominado "Civitas Mall", originárias do desmembramento da matrícula nº 143.086, do 2º Registro de Imóveis de Ribeirão Preto – SP, conforme matrículas nº 176.497, 176.498, 176.499, 176.500, 176.501, 176.502 e 176.503, todas do 2º (Segundo) Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP;

(xxvi) "**Contrato de Distribuição**": Significa o "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Rito de Registro Automático, sob o Regime de Melhores Esforços de Distribuição das 2 (Duas) Séries da 72ª (Septuagésima Segunda) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, com Lastro em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Brio Incorporadora LTDA.*, a ser celebrado entre a Devedora e a Securitizadora, esta última na qualidade de distribuidora;

(xxvii) "**Contador – Prestador de Serviço**": Significa a **LINK CONSULTORIA CONTÁBIL E TRIBUTÁRIA LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Siqueira Bueno, nº 1.737, CEP 03.172-010, inscrita no CNPJ sob o nº 03.997.580/0001-21, e no Conselho Regional de Contabilidade – CRC/SP, sob o nº 2SP021558, contratada pela Securitizadora para realizar a escrituração contábil do

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

Patrimônio Separado e a elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei nº 6.404;

(xxviii) "**Controle**" e "**Controlada**": Têm o significado previsto no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;

(xxix) "**Créditos Imobiliários**": Significa os créditos imobiliários oriundos das Notas Comerciais, assim enquadrados nos termos do artigo 6º da Lei 9.514 e do artigo 1º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, conforme alterada, os quais são consubstanciados e representados pelas próprias Notas Comerciais e pelos respectivos direitos creditórios delas decorrentes;

(xxx) "**Covenants**":

a. *Loan to Value (LTV)* máximo de 55% (cinquenta e cinco por cento), calculado mensalmente, de acordo com a fórmula abaixo:

$$LTV = \frac{\text{Saldo Devedor}}{(\text{VMI} + \text{SFR})} \leq 55\%$$

Onde:

Saldo Devedor: Saldo do Valor Nominal das Notas Comerciais

VMI: Valor de mercado dos imóveis objeto de garantia real, com base nos respectivos laudos de avaliação a serem contratado pela Devedora, às suas expensas, junto a uma das Empresas de Avaliação ("Laudo de Avaliação").

SFR: Saldo do Fundo de Reserva

Para fins de apuração do LTV, será considerado o Laudo de Avaliação mais recente disponível na Data de Verificação aplicável.

b. *Covenant de Alavancagem:* Razão entre Dívida Líquida Corporativa e Patrimônio Líquido, verificado no exercício trimestral de março do respectivo ano, deve ser menor ou igual a 1,00 (um) em março de 2027, (B) 0,75 (setenta e cinco centésimos) em março de 2028, e (C) 0,50 (cinquenta centésimos) nos exercícios de março dos demais anos.

Será verificado anualmente pela Securitizadora, com base nas informações disponibilizadas pela Devedora à Securitizadora, sendo a primeira aferição

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

realizada com base nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Devedora relativas ao exercício de 31 de março de 2027.

Onde:

Dívida Líquida Corporativa: corresponde ao endividamento de curto e longo prazo total (empréstimos, financiamentos, debêntures e notas comerciais, circulante e não circulante), excluídos (i) os títulos de renda fixa conversíveis disponíveis no balanço da visão da controladora, (ii) os valores devidos em razão de financiamentos imobiliários, isto é, aqueles contratados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional ou de financiamentos obtidos junto ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, e (iii) as disponibilidades (caixa e aplicações financeiras) que constem no balanço da visão da controladora; e

Patrimônio Líquido: corresponde ao patrimônio líquido apresentado no balanço patrimonial da Emissora, excluídos os valores de reavaliação, se houver.

(xxxi) "**Datas de Pagamento**": Significam, em conjunto, as Datas de Pagamento de Remuneração e as Datas de Pagamento de Amortização do Principal de cada Série das Notas Comerciais, conforme cronograma constante do Anexo III deste Termo de Emissão, observadas as respectivas carências previstas neste Termo de Emissão;

(xxxii) "**Datas de Pagamento de Remuneração**": Significam as datas mensais previstas para o pagamento da remuneração de cada Série das Notas Comerciais, com carência de 2 (dois) meses contados da respectiva Data de Emissão, conforme cronograma constante do Anexo III deste Termo de Emissão;

(xxxiii) "**Datas de Pagamento de Amortização**" ou "**Datas de Pagamento de Amortização do Principal**": Significam as datas mensais previstas para o pagamento da Amortização do Principal de cada Série das Notas Comerciais, com carência de 12 (doze) meses contados da respectiva Data de Emissão, conforme cronograma constante do Anexo III deste Termo de Emissão;

(xxxiv) "**CRI 1ª Série**": Conforme definido no Termo de Securitização;

(xxxv) "**CRI 2ª Série**": Conforme definido no Termo de Securitização;

(xxxvi) **"Data de Integralização"**: Significa cada data em que ocorrer a integralização, total ou parcial, das Notas Comerciais de cada Série pela Securitizadora, sendo a primeira delas denominada "**Primeira Data de Integralização**", condicionada ao cumprimento das Condições Precedentes previstas neste Termo de Emissão, e as

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

subsequentes condicionadas ao cumprimento das Condições Precedentes para as Demais Integralizações, nos termos deste Termo de Emissão;

(xxxvii) "**Data de Verificação**": Significa o dia 15 (quinze) de cada mês subsequente à primeira data de integralização de cada respectiva Série ou, caso o dia 15 (quinze) não seja um Dia Útil, o Dia Útil imediatamente subsequente;

(xxxviii) "**Despesas Recorrentes**": Significa as despesas recorrentes relacionadas à manutenção da Operação de Securitização de responsabilidade da Devedora, indicadas no Termo de Securitização, a serem pagas com recursos do Fundo de Despesas, ou, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, diretamente pela Devedora, com recursos não integrantes do Patrimônio Separado;

(xxxix) "**Devedora**": Significa a **BRIO INCORPORADORA LTDA.**, qualificada no preâmbulo deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, emissora das Notas Comerciais;

(xl) "**Dia Útil**": Significa: (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, inclusive para fins de cálculo, realizada por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Emissão, qualquer dia no qual haja expediente bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e que não seja sábado ou domingo;

(xli) "**Documentos da Operação**": Significa, quando mencionados em conjunto: **(a)** este Termo de Emissão de Notas Comerciais; **(b)** o Termo de Securitização; **(c)** os Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis; **(d)** o Boletim de Subscrição das Notas Comerciais; **(e)** os Boletins de Subscrição dos CRI; **(f)** as atas das eventuais Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI, bem como todo e qualquer instrumento celebrado para fins de tais assembleias, o que inclui, mas sem limitação, "*Termos de Compromisso*" celebrados pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e/ou pelo(s) Avalista(s); **(g)** o Anúncio de Início; **(h)** o Anúncio de Encerramento; **(i)** qualquer termo de adesão de participante especial celebrado pela Securitizadora nos termos previstos no Termo de Securitização; **(j)** quaisquer outros documentos relacionados à emissão das Notas Comerciais e aos CRI; **(k)** o Contrato de Distribuição; e **(l)** quaisquer aditamentos aos documentos mencionados acima;

(xlii) "**Efeito Adverso Relevante**": Significa um ou mais atos, fatos, alterações, eventos, efeitos ou circunstâncias (individual ou conjuntamente com outros atos, fatos, alterações, efeitos ou circunstâncias) que forem prejudiciais aos negócios, ativos, bens, passivos ou resultados da Devedora, da FVB Empreendimentos e/ou das SPEs

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

Garantidoras e impeça ou substancialmente restrinja a condução das principais atividades da Devedora, da FVB Empreendimentos e/ou das SPEs Garantidoras e/ou dificultem o cumprimento de qualquer de suas obrigações no âmbito de qualquer dos Documentos da Operação;

(xliii) "**Empreendimento Lar Inglaterra**": Significa o empreendimento imobiliário denominado "*Lar Inglaterra*", a ser desenvolvido pela Devedora e/ou por Controladas desta, na modalidade de incorporação, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada, cuja incorporação está registrada sob o AV.8/214728 da matrícula nº 214728, sob a prenotação nº 644.617, no 2º (Segundo) Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP;

(xliv) "**Empresas de Avaliação**": Significa uma das seguintes empresas especializadas: Colliers International do Brasil, Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., Jones Lang LaSalle, CB Richard Ellis, CBRE Consultoria do Brasil Ltda, Lead Avaliação e Consultoria ou qualquer outra empresa especializada em avaliação de imóveis previamente aprovada pela Securitizadora e pelos Titulares de CRI;

(xlv) "**Garantias**": Significa, em conjunto, a Alienação Fiduciária de Imóveis, o Aval, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reservas;

(xlvi) "**Garantidores**": Significa, em conjunto, a FVB Empreendimentos, Fabio, Adilson e Marcio, Perplan Urbanização e as SPEs Garantidoras;

(xlvii) "**Grupo Econômico**": Significa a Devedora, as SPEs Garantidoras, os Avalistas e quaisquer sociedades controladas, controladoras ou sob controle comum, direto ou indireto, da Devedora, conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, nos termos do item 4.1 (xviii) do Termo de Securitização;

(xlviii) "**Fundo de Despesas**": Significa o fundo a ser constituído pela Devedora para fins de pagamento das despesas de manutenção dos CRI e em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, devendo ser observado o Valor do Fundo de Despesas, sem prejuízo do Valor Mínimo do Fundo de Despesas;

(xlix) "**Fundo de Reservas**": Significa a parcela de recursos retida pela Securitizadora na Conta Centralizadora, integrante do Patrimônio Separado e vinculada aos CRI, para fins de garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, devendo ser mantida, em cada Data de Verificação, montante não inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reservas. Os recursos do Fundo de Reservas poderão ser aplicados em Investimentos Permitidos, sendo certo que os rendimentos líquidos auferidos com tais aplicações

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

integrarão o próprio Fundo de Reservas e, após a quitação integral dos CRI e das demais obrigações do Patrimônio Separado, o saldo remanescente do Fundo de Reservas (incluindo rendimentos líquidos) será liberado à Devedora, nos termos previstos no Termo de Securitização;

(l) "**Imóveis**": Significa, quando em conjunto, **(i)** o terreno de matrícula nº 220.013, de propriedade da Lar Brasil, do 1º (Primeiro) Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, **(ii)** o terreno de matrícula nº 216.506, de propriedade da Lar Noruega, também do 1º (Primeiro) Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, e **(iii)** os imóveis de matrícula nº 176.497, 176.498, 176.499, 176.500, 176.501, 176.502 e 176.503, de propriedade da FVB Empreendimentos, todas do 2º (segundo) Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, os quais serão alienados fiduciariamente à Securitizadora nos termos dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis;

(li) "**Investimentos Permitidos**": Significa qualquer das seguintes aplicações financeiras: (a) títulos de emissão do Tesouro Nacional; (b) certificados e recibos de depósito bancário de emissão das seguintes instituições financeiras: Banco Bradesco S.A., Banco do Brasil S.A., Itaú Unibanco S.A., Banco Santander (Brasil) S.A. ou Caixa Econômica Federal, em ambos os casos com liquidez diária; (c) fundos de investimento de renda fixa referenciados-DI, com liquidez diária; (d) fundos de investimento de renda fixa simples com liquidez diária; e (e) operações compromissadas com liquidez diária, realizadas junto a qualquer instituição financeira que tenha classificação de risco no mínimo equivalente a AA+ em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou A3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País;

(lii) "**Laudo de Avaliação**": Tem o significado atribuído na alínea (xxx) mais acima;

(liii) "**Lei nº 14.195**": Significa a Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme alterada;

(liv) "**Lei das Sociedades por Ações**": Significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;

(lv) "**Montante Mínimo**": Significa o montante de, no mínimo, R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), a serem subscritos e integralizados pela Securitizadora, nos termos deste Termo de Emissão de Notas Comerciais;

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

(lvi) "**Mês de Verificação**": Significa o mês da Data de Verificação;

(lvii) "**Mês de Competência**": Significa o mês imediatamente anterior ao mês da Data de Verificação;

(lviii) "**Notas Comerciais da 1ª Série**": As notas comerciais da 1ª (primeira) emissão, da 1ª (primeira) série, emitidas sob a forma escritural pela Devedora em favor da Securitizadora, nos termos deste Termo de Emissão;

(lix) "**Notas Comerciais da 2ª Série**": As notas comerciais da 1ª (primeira) emissão, da 2ª (segunda) série, emitidas sob a forma escritural pela Devedora em favor da Securitizadora, nos termos deste Termo de Emissão;

(lx) "**Notas Comerciais**": Em conjunto, as Notas Comerciais da 1ª Série e as Notas Comerciais da 2ª Série;

(lxi) "**Obrigações Garantidas**": Significa todas as obrigações pecuniárias e não pecuniárias assumidas pela Devedora no âmbito deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação;

(lxii) "**Operação de Securitização**": Significa a operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão dos CRI, aos quais os Créditos Imobiliários representados pelas Notas Comerciais são vinculados como lastro, na forma prevista no Termo de Securitização

(lxiii) "**Ordem de Pagamentos**": Significa a ordem de prioridade de alocação dos recursos integrantes do Patrimônio Separado, inclusive, sem limitação, os montantes recebidos pela Securitizadora em razão do pagamento dos valores devidos no âmbito das Notas Comerciais, nos termos do item 11.10 do Termo de Securitização;

(lxiv) "**Partes Relacionadas**": Significa, em relação a qualquer das Partes, (i) seus acionistas ou cotistas diretos ou indiretos que detenham participação igual ou superior a 5% (cinco por cento) do capital social ou votante; (ii) seus administradores, diretores, membros de conselho de administração ou fiscal, e respectivos cônjuges ou companheiros e parentes de até segundo grau; (iii) as sociedades controladas, controladoras ou sob controle comum, direto ou indireto; (iv) as sociedades coligadas; (v) os fundos de investimento geridos ou administrados por qualquer das pessoas referidas nos incisos anteriores; e (vi) qualquer pessoa que, direta ou indiretamente, atue em concerto ou sob influência significativa de qualquer das

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

pessoas acima referidas, nos termos da Lei das Sociedades por Ações e da regulamentação da CVM aplicável;

(lxv) "**Patrimônio Separado**": Tem o significado que lhe é dado no item 4.6.1;

(lxvi) "**Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais**": Tem o significado que lhe é dado no item 6.1;

(lxvii) "**Relatório de Verificação**": O relatório semestral a ser apresentado pela Emitente ao Agente Fiduciário, na forma do Anexo V, para fins de comprovação da Destinação de Recursos;

(lxviii) "**Securitizadora**": Significa a **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, qualificada no preâmbulo deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, credora das Notas Comerciais de ambas as Séries;

(lxix) "**Série**": Cada uma das séries dos CRI e a correspondente série das Notas Comerciais, quais sejam as Notas Comerciais da 1ª Série e as Notas Comerciais da 2ª Série, conforme aplicável;

(lxx) "**SPEs Garantidoras**": Significam, em conjunto, a Lar Brasil e a Lar Noruega;

(lxxi) "**Taxa DI**": Significa as taxas médias diárias dos DI over extra grupo – Depósitos Interfinanceiros de um dia, calculadas e divulgadas pela B3, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, expressa na forma percentual ao ano;

(lxxii) "**Termo de Emissão**": Significa este instrumento, por meio do qual foram emitidas as Notas Comerciais da 1ª Série e as Notas Comerciais da 2ª Série pela Devedora;

(lxxiii) "**Titulares de CRI**": Significa os investidores que venham a subscrever ou adquirir os CRI, independentemente da Série;

(lxxiv) "**Valor de Corte**": Significa o valor de R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), atualizado anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA a partir da Data de Emissão, utilizado como *threshold* para fins de caracterização de determinados Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático previstos neste Termo de Emissão;

(lxxv) "**Valor de Constituição do Fundo de Reserva**": Correspondente a R$ 534.210,37 (quinhentos e trinta e quatro mil, duzentos e dez reais e trinta e sete centavos), a ser retido na primeira integralização dos CRI;

(lxxvi) "**Valor do Fundo de Despesas**": Significa o valor correspondente à soma das Despesas Recorrentes referentes a 3 (três) meses, observado o valor inicial

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

correspondente a R$ 27.500,00 (vinte e sete mil e quinhentos reais), a ser constituído proporcionalmente, na medida em que forem realizadas novas integralizações de CRI, sem prejuízo do Valor Mínimo do Fundo de Despesas;

(lxxvii) "**Valor do Fundo de Reserva**": Significa o valor do Fundo de Reserva a ser mantido na Conta Centralizadora, integrante do Patrimônio Separado, correspondente a 3% (três por cento) do saldo devedor do CRI, observado que, na primeira Data de Verificação, o Valor do Fundo de Reserva será equivalente ao Valor de Constituição do Fundo de Reserva, devendo ser constituído proporcionalmente ao valor integralizado dos CRI em cada Data de Integralização, devendo ser apurado na Data de Verificação e recomposto na forma prevista no Termo de Securitização;

(lxxviii) "**Valor Mínimo do Fundo de Despesa**": Significa o valor mínimo correspondente à soma das Despesas Recorrentes referentes a 3 (três) meses para fins de recomposição do Fundo de Despesas, observado o valor mínimo inicial de R$ 27.500,00 (vinte e sete mil e quinhentos reais);

(lxxix) "**Valor Mínimo do Fundo de Reservas**": Significa o valor mínimo abaixo do qual o Fundo de Reserva será considerado insuficiente para fins de recomposição, correspondente a 3% (três por cento) do saldo devedor do CRI apurado em cada Data de Verificação;

(lxxx) "**Valor Nominal Unitário**": Significa o valor nominal unitário de cada Nota Comercial de cada Série, correspondente a R$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão, sujeito a amortizações periódicas nos termos deste Termo de Emissão; e

(lxxxi) "**Valor Total da Emissão**": Significa o valor nominal total das Notas Comerciais emitidas no âmbito deste Termo de Emissão, correspondente a R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), sendo: **(a)** R$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais) relativos às Notas Comerciais da 1ª Série ("**Valor Total da Emissão da 1ª Série**"); e **(b)** R$ 26.000.000,00 (vinte e seis milhões de reais) relativos às Notas Comerciais da 2ª Série ("**Valor Total da Emissão da 2ª Série**"), observado o Montante Mínimo.

2. AUTORIZAÇÕES

2.1. Aprovações Societárias da Devedora: O presente Termo de Emissão é firmado com base na deliberação da Ata de Reunião de Sócios da Devedora, a ser arquivada na Junta Comercial

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

competente ("**Ata da Aprovação Devedora**"), na qual foram deliberadas as condições da Emissão e autorizada a assinatura dos Documentos da Operação dos quais a Devedora é parte.

2.2. Aprovações Societárias da FVB: A prestação do Aval e Dívida Solidária e da Alienação Fiduciária de Imóveis no âmbito deste Termo de Emissão são firmados com base nas deliberações da Ata de Reunião de Sócios da FVB Empreendimentos, a ser arquivada na Junta Comercial competente ("**Ata de Aprovação da FVB Empreendimentos**"), na qual foi autorizada a prestação das referidas garantias e a assinatura dos Documentos da Operação dos quais a FVB Empreendimentos é parte.

2.3. Aprovações Societárias da Perplan Urbanização: A prestação do Aval e Dívida Solidária no âmbito das Notas Comerciais da 1ª Série é firmada com base nas deliberações da Ata de Reunião de Sócios da Perplan Urbanização, a ser arquivada na Junta Comercial competente ("**Ata de Aprovação da Perplan Urbanização**"), na qual foi autorizada a prestação do referido Aval e Dívida Solidária e a assinatura dos Documentos da Operação dos quais a Perplan Urbanização é parte.

2.4. Aprovações Societárias da Lar Brasil: A prestação da Alienação Fiduciária de Imóveis no âmbito deste Termo de Emissão é firmada com base nas deliberações da Ata de Reunião de Sócios da Lar Brasil, a ser arquivada na Junta Comercial competente ("**Ata de Aprovação da Lar Brasil**"), na qual foi autorizada a prestação da referida garantia real e a assinatura dos Documentos da Operação dos quais a Lar Brasil é parte.

2.5. Aprovações Societárias da Lar Noruega: A prestação da Alienação Fiduciária de Imóveis no âmbito deste Termo de Emissão é firmada com base nas deliberações da Ata de Reunião de Sócios da Lar Noruega, a ser arquivada na Junta Comercial competente ("**Ata de Aprovação da Lar Noruega**" e, quando em conjunto com a Ata da Aprovação Devedora, a Ata de Aprovação da FVB Empreendimentos, a Ata de Aprovação da Perplan Urbanização e a Ata de Aprovação da Lar Brasil, as "**Atas de Aprovação Societárias**"), na qual foi autorizada a prestação da referida garantia real e a assinatura dos Documentos da Operação dos quais a Lar Noruega é parte.

2.6. Emissão: A presente emissão de Notas Comerciais, em 2 (duas) séries, para colocação privada ("**Emissão**"), será realizada com observância aos requisitos estabelecidos na Lei nº 14.195, bem como em observância aos requisitos previstos no Capítulo 3, abaixo.

3. REQUISITOS

3.1. A Emissão será realizada com observância dos seguintes requisitos:

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

3.1.1. Arquivamento e Publicação das Atas de Aprovação Societárias: As Atas de Aprovação Societárias serão devidamente arquivadas nas Juntas Comerciais competentes. Fica estabelecido que cópias eletrônicas (.pdf) contendo a chancela digital das Juntas Comerciais das Atas de Aprovação Societárias deverão ser encaminhadas para a Securitizadora e para o Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de obtenção de cada respectivo registro.

3.1.2. Registro dos contratos das Garantias: Os Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis deverão ser registrados nos cartórios de registro de imóveis do local dos respectivos Imóveis, observados os prazos previstos nos referidos instrumentos e no Termo de Securitização, bem como o presente Termo de Emissão de Notas Comerciais deverá ser registrado perante os competentes cartórios de registro de títulos e documentos, conforme previsto no presente Termo de Emissão e no Termo de Securitização.

3.1.3. Registro na CVM e na ANBIMA: A presente Emissão se constitui de uma colocação privada de notas comerciais, nos termos do artigo 51 da Lei 14.195, não estando, portanto, sujeita ao registro ou dispensa de distribuição na CVM ou na ANBIMA.

3.1.4. Registro para Distribuição, Negociação e Custódia: As Notas Comerciais não serão registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário ou qualquer forma de custódia eletrônica, seja em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

3.1.5. Colocação: A colocação das Notas Comerciais de ambas as Séries será realizada de forma privada, subscritas exclusivamente pela Securitizadora, sem a intermediação de quaisquer instituições.

4. DA EMISSÃO

4.1. Objeto Social da Devedora: A Devedora tem por objeto social a incorporação e construção de empreendimentos imobiliários, a compra e venda de imóveis próprios e atividades correlatas.

4.2. Número da Emissão: A Emissão constitui a 1ª (primeira) emissão de Notas Comerciais da Devedora.

4.3. Número de Séries: A Emissão será realizada em 2 (duas) séries.

4.4. Valor Total da Emissão: O valor total da Emissão será de R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), na respectiva Data de Emissão (conforme abaixo definida) ("**Valor Total da Emissão**").

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

4.5. Destinação dos Recursos: Os recursos oriundos da presente Emissão serão utilizados diretamente pela Devedora ou por suas Controladas integralmente para despesas de natureza imobiliária relacionadas ao desenvolvimento, construção e/ou demais gastos elegíveis do empreendimento imobiliário a ser desenvolvido pela controlada da Devedora denominada **LAR INGLATERRA INCORPORADORA SPE LTDA.** ("**Empreendimento Lar Inglaterra**"), conforme cronograma e orçamento de obra identificados no Anexo I deste Termo de Emissão, destinando-se os recursos da presente Emissão ao financiamento parcial do saldo remanescente do referido empreendimento, observado o disposto neste instrumento e a comprovação mediante os Documentos de Destinação (o "**Cronograma da Destinação dos Recursos**" e a "**Destinação dos Recursos**", respectivamente).

4.6. Vinculação à Emissão de CRI: As Notas Comerciais da presente Emissão serão vinculadas à emissão dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, sendo certo que os CRI serão objeto de emissão e oferta pública de distribuição ("**Oferta**"), a ser coordenada pela própria Securitizadora ("**Coordenador Líder**"), observada a existência de 2 (duas) séries de CRI e de Notas Comerciais, na forma do Termo de Securitização e deste Termo de Emissão.

4.6.1. A Devedora tem ciência e concorda que, uma vez subscrita e integralizada cada Nota Comercial, todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência de sua titularidade de cada Nota Comercial, estão expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário a ser constituído pela Securitizadora, na forma da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, constituindo patrimônio separado ("**Patrimônio Separado**").

4.6.2. Caso necessário, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Notas Comerciais em datas diversas das previstas no Cronograma da Destinação dos Recursos, observada a obrigação desta de realizar a integral destinação dos recursos até a Data de Vencimento das Notas Comerciais. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma da Destinação dos Recursos: (i) não será necessário notificar o Agente Fiduciário, tampouco aditar este Termo de Emissão ou quaisquer outros Documentos da Operação; e (ii) não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais, resgate antecipado ou ensejará qualquer outra penalidade ou ônus à Devedora, desde que a Devedora realize a integral destinação dos recursos até a Data de Vencimento das Notas Comerciais. A alteração da Destinação dos Recursos dependerá de deliberação dos Titulares de CRI nos termos do Termo de Securitização, desde que respeitadas as destinações legalmente autorizadas para os CRI.

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

4.6.3. O Agente Fiduciário verificará semestralmente a destinação de recursos nos termos previstos neste item, nos últimos dias de janeiro e julho de cada ano, sendo que a primeira verificação ocorrerá em 15 de julho de 2026. O Agente Fiduciário compromete-se a, ao longo da vigência dos CRI, desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada, envidando os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos mencionada neste item e na forma do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE.

4.6.4. Mediante o recebimento do Relatório de Verificação, conforme modelo presente no Anexo V, e de eventuais Documentos de Destinação, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar, com base, exclusivamente, no mesmo, o cumprimento das obrigações de destinação dos recursos assumidas pela Devedora na forma acima prevista.

4.6.5. Uma vez atingido o valor da destinação dos recursos das Notas Comerciais, que será verificado pelo Agente Fiduciário, nos termos aqui definidos e observados os critérios constantes do Relatório de Verificação, a Devedora e o Agente Fiduciário, no âmbito da operação de securitização, ficarão desobrigados com relação às comprovações de que trata este item, exceto se em razão de determinação de autoridades ou atendimento a normas for necessária qualquer comprovação adicional.

4.6.6. Entende-se como "**Documentos de Destinação**" extrato e/ou comprovante de pagamento/transferência, cronograma físico-financeiro, notas fiscais/contratos e comprovantes de pagamentos em seus arquivos no formato "PDF", comprovando os pagamentos, incluindo, quando aplicável, documentação que comprove o vínculo da despesa/obrigação com o Empreendimento Lar Inglaterra, sendo acompanhados de uma planilha com os dados do empreendimento (matrícula e RGI), dados da nota fiscal (nome do fornecedor e descritivo) e dados do comprovante (data de pagamento e valor pago). Também poderão ser encaminhados demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Emissão.

4.6.7. A Destinação dos Recursos poderá ser alterada por deliberação dos titulares dos CRI nos termos do Capítulo XIII do Termo de Securitização, desde que respeitadas as destinações legalmente autorizadas para os CRI.

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

4.6.8. O Agente Fiduciário analisará o Relatório de Verificação e os Documentos de Destinação enviados pela Devedora e apurará o valor comprovado a cada ciclo e verificará se todas as despesas elencadas poderão ser utilizadas para fins de comprovação da destinação dos recursos. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação de destinação de recursos as despesas de natureza imobiliária incorridas direta e comprovadamente no âmbito do Empreendimento Lar Inglaterra, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, construção ou reforma de imóvel, não sendo considerados gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.

4.6.9. A Devedora se compromete, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio dos CRI, exclusivamente conforme este Termo de Emissão.

4.6.10. A Devedora declara que os Documentos de Destinação a serem apresentados ao Agente Fiduciário dos CRI para fins de comprovação da destinação de recursos, não foram e não serão utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de quaisquer outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários.

4.6.11. A Devedora compromete-se a apresentar ao Agente Fiduciário, sempre que este for demandado por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais, a comprovação da destinação dos recursos por meio de envio de documentos que comprovem o emprego dos recursos oriundos das Notas Comerciais nas atividades indicadas acima no prazo de até 3 (três) Dias Úteis da solicitação do Agente Fiduciário, ou em menos prazo, conforme determinado pela autoridade, órgão regulador ou tribunal (judicial ou administrativo).

4.6.12. Na hipótese acima, o Agente Fiduciário deverá encaminhar à Devedora uma cópia da notificação feita pelas respectivas autoridades ou órgãos reguladores, na mesma data em que recebida pelo Agente Fiduciário. Os documentos que comprovem a destinação dos recursos deverão ser enviados pela Devedora ao Agente Fiduciário em até 10 (dez) dias corridos a contar da respectiva data de recebimento, pela Devedora, da solicitação feita pelo Agente Fiduciário ou em menor prazo, caso assim seja necessário para fins de cumprimento tempestivo, pelo Agente Fiduciário, de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais.

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

4.7. Procedimento de Verificação. Em relação aos recursos oriundos deste instrumento e que terão destinação com despesas de natureza futuras relacionadas às despesas a incorrer do Empreendimento Lar Inglaterra, a Devedora prestará contas ao Agente Fiduciário para fins de comprovação do atendimento ao item 4.5 acima, na periodicidade prevista no referido item.

4.8. A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os titulares de CRI e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida neste Capítulo, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos titulares de CRI ou do Agente Fiduciário.

4.9. Os Documentos de Destinação a serem apresentados ao Agente Fiduciário para fins de comprovação da destinação dos recursos da presente Emissão referem-se exclusivamente às despesas a incorrer no âmbito do Empreendimento Lar Inglaterra após a Data de Emissão, não abrangendo os valores já aplicados até a referida data, independentemente da origem de tais recursos.

4.10. A Devedora obriga-se a comprovar a Destinação dos Recursos, sempre que solicitado, até a Data de Vencimento, permanecendo aplicável ainda que as Notas Comerciais de ambas as Séries sejam objeto de vencimento antecipado, amortização ou resgate antecipado, conforme o caso.

4.11. A Devedora tem ciência e concorda que, uma vez subscrita e integralizada cada Série das Notas Comerciais, todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência de sua titularidade das Notas Comerciais, estão expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário a ser constituído pela Securitizadora, na forma da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Securitizadora. Neste sentido, desde que as Condições Precedentes sejam implementadas ou renunciadas por escrito, os recursos devidos à Securitizadora em decorrência de sua titularidade das Notas Comerciais, da Alienação Fiduciária de Imóveis, do Fundo de Despesas e do Fundo de Reservas, bem como os valores depositados na Conta Centralizadora:

(a) constituirão patrimônio separado, não se confundindo com o patrimônio da Securitizadora em nenhuma hipótese ("**Patrimônio Separado**");

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

(b) permanecerão segregados do patrimônio da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

(c) destinar-se-ão exclusivamente ao pagamento dos CRI, bem como dos respectivos custos da administração e manutenção da boa ordem do Patrimônio Separado;

(d) estarão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora;

(e) não poderão ser utilizados na prestação de garantias e não poderão ser excutidos por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e

(f) somente responderão pelas obrigações decorrentes dos CRI e do Patrimônio Separado a que estão vinculados.

4.12. Por força da vinculação das Notas Comerciais aos CRI, fica desde já estabelecido que a Securitizadora deverá se manifestar sobre quaisquer assuntos relativos às Notas Comerciais, observado o disposto no Termo de Securitização e, quando aplicável, conforme orientação deliberada pelos titulares de CRI em sede de assembleia geral de titulares de CRI.

4.13. Fazem parte da Oferta os seguintes documentos (em conjunto, os "**Documentos Comprobatórios**"): (i) este Termo de Emissão de Notas Comerciais; (ii) o Termo de Securitização; (iii) os Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis; (iv) o Contrato de Distribuição; (v) o Boletim de Subscrição das Notas Comerciais; e (vi) os aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima.

4.14. Penalidade por atraso de envio: Sem prejuízo do quanto previsto no item 4.8 acima, caso a Devedora deixe de cumprir o prazo aqui previsto para comprovação da Destinação de Recursos nos termos e na forma deste instrumento, a Devedora incorrerá em multa não compensatória de R$ 1.000,00 (mil reais) por dia de atraso a ser verificado pela Securitizadora, a ser devida ao Patrimonio Separado, observado que este item sobreviverá à quitação das Obrigações Garantidas ("**Penalidade por Atraso de Envio**").

5. CARACTERÍSTICAS DAS NOTAS COMERCIAIS

5.1. Quantidade. Serão emitidas 35.000 (trinta e cinco mil) Notas Comerciais, sendo 9.000 (nove mil) Notas Comerciais da 1ª Série e 26.000 (vinte e seis mil) Notas Comerciais da 2ª Série.

5.2. Número de Séries. As Notas Comerciais serão emitidas em 2 (duas) Séries, nos termos

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

acima, vinculadas às 2 (duas) séries de CRI previstas no Termo de Securitização.

5.3. Valor Nominal Unitário. Cada Nota Comercial terá valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão ("**Valor Nominal Unitário**").

5.4. Local e Data de Emissão: Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Notas Comerciais de cada Série será 07 de abril de 2026 ("**Data de Emissão**") e o local de emissão a Cidade de São Paulo.

5.5. Prazo e Data de Vencimento: As Notas Comerciais terão prazo de vencimento de 1.476 (mil quatrocentos e setenta e seis) dias corridos a contar da Data de Emissão, vencendo cada Série em 22 de abril de 2030 ("**Data de Vencimento**").

5.6. Conversibilidade, Tipo e Forma: As Notas Comerciais serão simples, não conversíveis em cotas de emissão da Devedora, escriturais e nominativas, sem emissão de cautelas ou certificados.

5.7. Distribuição parcial: Será admitida a colocação parcial das Notas Comerciais, desde que respeitado o Montante Mínimo.

5.8. Garantias: Como garantia do fiel, integral e pontual pagamento: **(i)** de todas as obrigações assumidas pela Devedora e/ou Controladas por ocasião da emissão das Notas Comerciais e dos CRI, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento das obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, conforme previsto nos Documentos Comprobatórios, tais como os montantes devidos a título do Valor Nominal Unitário, da remuneração, e dos Encargos Moratórios relativos à estas Notas Comerciais e aos CRI, bem como a qualquer dos demais Documentos Comprobatórios, quando devidos, seja nas respectivas datas de pagamento ou em decorrência de Vencimento Antecipado, conforme definido neste Termo de Emissão de Notas Comerciais; **(ii)** dos custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à emissão dos CRI e ao Patrimônio Separado, que sejam de responsabilidade da Devedora, bem como em relação à cobrança dos créditos imobiliários lastro dos CRI e excussão das garantias, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais; **(iii)** das quaisquer outras obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora nos termos deste Termo de Emissão de Notas Comerciais e de quaisquer dos Documentos Comprobatórios, incluindo obrigações de pagar honorários, despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações, nos termos previstos neste Termo de Emissão de Notas Comerciais ou em qualquer dos demais Documentos Comprobatórios; e **(iv)** das obrigações de

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

ressarcimento de toda e qualquer importância que a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário e/ou os titulares de CRI, razoável e comprovadamente venham, de forma justificada, a desembolsar nos termos deste Termo de Emissão de Notas Comerciais e dos demais Documentos Comprobatórios, conforme aplicável, para a defesa de seus interesses, preservação ou exercício de seus direitos, para cobrança, judicial ou extrajudicial, e/ou em decorrência da constituição, manutenção, realização, consolidação e/ou excussão ou execução de qualquer das garantias descritas a seguir ("**Obrigações Garantidas**" e "**Garantias**", respectivamente):

(i) a alienação fiduciária: **(i)** do terreno de matrícula nº 220.013, de propriedade da Lar Brasil, do 1º (Primeiro) Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP; **(ii)** do terreno de matrícula nº 216.506, de propriedade da Lar Noruega, também do 1º (Primeiro) Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP; e **(iii)** dos imóveis de matrícula nº 176.497, 176.498, 176.499, 176.500, 176.501, 176.502 e 176.503, de propriedade da FVB Empreendimentos, todas do 2º (Segundo) Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, contando com a interveniência da Devedora em cada instrumento, nos termos dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, sendo certo que a Alienação Fiduciária de Imóveis será constituída em duas etapas: **(1)** com o protocolo para registro perante os competentes cartórios de registro de imóveis, como condição para a primeira integralização das Notas Comerciais; e **(2)** com o efetivo registro e averbação nas respectivas matrículas, como condição para a segunda integralização das Notas Comerciais, observados os prazos previstos no Termo de Securitização;

(ii) o Fundo de Reservas, a ser constituído pela Securitizadora na Conta Centralizadora, integrante do Patrimônio Separado e vinculado aos CRI, para fins de garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, devendo ser mantido, em cada Data de Verificação, montante não inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reservas, sendo que a não recomposição do Fundo de Reservas, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação da Securitizadora nesse sentido, constituirá Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, nos termos deste Termo de Emissão e do Termo de Securitização;

(iii) o Fundo de Despesas, a ser constituído pela Devedora para fins de pagamento das despesas de manutenção dos CRI e em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, devendo ser observado o Valor do Fundo de Despesas, sem prejuízo do Valor Mínimo do Fundo de Despesas, sendo que a não recomposição do Fundo de Despesas, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação da Securitizadora

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

nesse sentido, constituirá Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, nos termos deste Termo de Emissão e do Termo de Securitização; e

(iv) Aval e Dívida Solidária: Como garantia do fiel, integral e pontual pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas, os Avalistas prestam, neste ato, de forma irrevogável e irretratável, aval em favor da Securitizadora e, consequentemente, dos Titulares dos CRI e do Patrimônio Separado, obrigando-se como codevedores e principais pagadores, coobrigados e solidariamente responsáveis com a Devedora ("**Aval e Dívida Solidária**") pelo cumprimento das Obrigações Garantidas relativas às Notas Comerciais da respectiva Série, sendo certo que: **(a)** o Aval e Dívida Solidária prestado pelo Sr. Adilson Perdiza Villas Boas, pelo Sr. Márcio Perdiza Villas Boas e pela Perplan Urbanização, com relação às Notas Comerciais da 1ª Série e aos CRI 1ª Série, é limitado, isoladamente, em qualquer hipótese, às Obrigações Garantidas das Notas Comerciais da 1ª Série, sendo certo que o valor principal emitido na 1ª Série corresponde a R$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais), sobre o qual incidem juros remuneratórios, encargos moratórios e demais obrigações pecuniárias previstas nos Documentos da Operação, todos igualmente cobertos pelo presente Aval nos limites das Obrigações Garantidas das Notas Comerciais da 1ª Série; e **(b)** o Aval prestado pela FVB Empreendimentos e pelo Sr. Fábio Villas Boas não possui qualquer limitação de valor, de modo a garantir ambas as séries das Notas Comerciais e, portanto, dos CRI.

5.8.1. Os recursos obtidos com a excussão do Aval e Dívida Solidária serão depositados na Conta Centralizadora e alocados conforme a Ordem de Pagamentos prevista no Termo de Securitização, observada a segregação por Série, nos termos acima indicados. Ainda, o produto da excussão dos Avalistas em comum, qual seja, Sr. Fabio Villas Boas e FVB Empreendimentos, e das Alienações Fiduciárias de Imóveis deverão observar o caráter *pari passu* entre as Séries previsto neste Termo de Emissão e, conforme o caso, no Termo de Securitização.

5.8.2. Caso a Devedora deixe de pagar qualquer uma das Obrigações Garantidas quando devidas, observado o prazo de cura previsto neste Termo de Emissão, a Securitizadora poderá dirigir-se direta e imediatamente contra todos e/ou parte das Garantias, conforme aplicável e observada a segregação por Série acima prevista, para cobrar o pagamento dos valores então devidos, nos limites e condições previstos acima, sem ter que primeiro exaurir quaisquer medidas contra a Devedora.

5.8.3. O Aval e Dívida Solidária prestados pelos Avalistas são outorgados em caráter irrevogável e irretratável e a título oneroso, uma vez que os Avalistas são relacionados à Devedora, de forma

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

que possuem interesse econômico no resultado da Operação de Securitização, beneficiando-se indiretamente desta.

5.8.4. Os Avalistas sub-rogar-se-ão no crédito detido pela Securitizadora contra a Devedora na proporção das Obrigações Garantidas que tiverem honrado, observando sempre o disposto no artigo 350 do Código Civil. O exercício do direito de crédito sub-rogado somente poderá ser exercido após a quitação integral dos CRI e das demais obrigações do Patrimônio Separado, com a satisfação integral do crédito da Securitizadora, do Patrimônio Separado e dos Titulares dos CRI, observada a segregação por Série e o limite do Aval e da Dívida Solidária, conforme aplicável.

5.8.5. Os Avalistas renunciam, desde já, a qualquer benefício de ordem, direito e faculdade de exoneração de qualquer natureza, nos termos da legislação aplicável, sobretudo o disposto nos artigos 333, parágrafo único, 366 e 368 do Código Civil, e dos artigos 130, 131 e 794 do Código de Processo Civil, naquilo que lhes for aplicável.

5.8.6. Os Avalistas garantem incondicionalmente que as Obrigações Garantidas serão pagas exatamente de acordo com os termos previstos neste Termo de Emissão, independentemente de qualquer lei, regulamento ou ordem atualmente em vigor ou que venha a vigorar no futuro em qualquer jurisdição que afete qualquer dos termos ou direitos dos credores em relação às mesmas, naquilo que lhes for aplicável.

5.8.7. O Aval e a Dívida Solidária continuarão em vigor até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, observado o regime de segregação, a limitação de responsabilidade e a segregação por Série previstos neste Termo de Emissão.

5.8.8. O presente Aval extinguir-se-á automaticamente após o total e eficaz cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, sendo certo que, caso quaisquer das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora, no âmbito dos Documentos da Operação, seja quitada pelos Avalistas, na condição de coobrigados, solidariamente com a Devedora, estes poderão, somente após a quitação integral das Obrigações Garantidas, ajuizar ação de regresso contra a Devedora, nos termos do parágrafo 1º do artigo 899 do Código Civil.

5.8.9. Durante o prazo de vigência deste Termo de Emissão, os Avalistas obrigam-se a pagar todos os valores devidos nos termos deste instrumento que forem exigidos pela Securitizadora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do não pagamento pela Devedora na respectiva data de pagamento, referentes às Obrigações Garantidas, observados a segregação por Série e o limite do Aval e da Dívida Solidária.

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

5.8.10. Os pagamentos deverão ser realizados mediante TED, PIX ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na Conta Centralizadora, em moeda corrente nacional, e não poderão ser objeto de compensação ou exceção pelos Avalistas e deverão ser feitos sem dedução de quaisquer retenções de tributos, taxas ou contribuições de qualquer natureza.

5.8.11. Caso qualquer Avalista deixe de pagar qualquer valor sob o Aval e Dívida Solidária, observados a segregação por Série e o limite do Aval e da Dívida Solidária, o Avalista ficará imediatamente constituído em mora, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, e deverá pagar, desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre o referido valor não pago, os mesmos Encargos Moratórios devidos nos termos deste Termo de Emissão.

5.8.12. As Garantias poderão ser excutidas e exigidas pela Securitizadora no limite das Obrigações Garantidas e quantas vezes forem necessárias até o cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, judicial, extrajudicialmente e/ou no âmbito arbitral, observados a segregação por Série e o limite do Aval e da Dívida Solidária.

5.8.13. Nenhuma objeção ou oposição da Devedora será admitida ou invocada pelo Avalista com o fim de escusar-se do cumprimento de suas obrigações, no limite das Obrigações Garantidas, perante a Securitizadora, observado o regime de segregação por Série e a limitação de responsabilidade prevista neste Termo de Emissão.

5.8.14. O Aval e a Dívida Solidária são outorgados em caráter irrevogável e irretratável. A inobservância, pela Securitizadora, dos prazos para execução do Aval e da Dívida Solidária não ensejará, sob hipótese alguma, perda de qualquer direito ou faculdade aqui prevista.

5.8.15. Os Avalistas declaram-se cientes do caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Securitizadora, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma delas, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, sem ordem de prioridade, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a exclusiva conveniência da Securitizadora, observados em qualquer hipótese a segregação por Série e o limite do Aval e da Dívida Solidária.

5.8.16. A Devedora e os Avalistas nomeiam-se reciprocamente como mandatários com poderes especiais para cada um receber toda e qualquer comunicação, notificação, intimação ou citação, judicial, extrajudicial ou arbitral, relativa ao lastro ou às respectivas garantias em nome dos

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

demais, incluindo, sem limitação, quaisquer citações ou intimações judiciais, naquilo que lhes for aplicável.

5.8.17. 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 quando realizada na forma estipulada neste instrumento.

5.8.18. A cláusula-mandato é irrevogável como condição deste negócio bilateral, nos termos do artigo 684 do Código Civil, e será válida pelo tempo em que perdurarem as obrigações da Devedora e/ou dos Avalistas perante a Securitizadora, observados a segregação por Série e o limite do Aval e da Dívida Solidária.

5.8.19. Os Avalistas se obrigam a manter o mandato acima, bem como eventual procuração apartada eventualmente celebrada, válidos e vigentes até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, bem como a renová-los em até 30 (trinta) dias de antecedência da respectiva data de vencimento, conforme o caso e conforme aplicável.

5.9. Fundo de Reservas: A Securitizadora deverá reter na Conta Centralizadora o montante equivalente ao Valor do Fundo de Reservas, para fins de garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, devendo ser mantido, em cada Data de Verificação, montante não inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reservas, podendo os recursos do Fundo de Reservas serem aplicados nos Investimentos Permitidos. Caso o montante do Fundo de Reservas fique, a qualquer tempo, inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reservas, a Securitizadora poderá, observada a Ordem de Pagamentos, utilizar os recursos decorrentes dos pagamentos dos Créditos Imobiliários para recompor o referido fundo e, caso estes recursos sejam insuficientes, a Devedora deverá recompor o fundo até o Valor Mínimo do Fundo de Reservas mediante depósito ou transferência bancária na Conta Centralizadora, em até 05 (cinco) Dias Úteis após solicitação da Securitizadora, com recursos próprios, sob pena de Vencimento Antecipado Não Automático, nos termos deste Termo de Emissão e do Termo de Securitização.

5.9.1. Após o pagamento da última parcela de remuneração e amortização dos CRI e cumpridas integralmente as obrigações dos CRI e do Patrimônio Separado, a Securitizadora deverá, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis a contar do recebimento, pela Securitizadora, do termo de quitação emitido pelo Agente Fiduciário, nos termos do Termo de Securitização, liberar eventual saldo remanescente do Fundo de Reservas, juntamente com os rendimentos líquidos oriundos da aplicação nos Investimentos Permitidos do Fundo de Reservas, para a Devedora, na

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

Conta de Livre Movimentação. Todos os rendimentos e recursos transferidos pela Securitizadora à Devedora, serão realizadas com os rendimentos livres de tributos, ressalvados os benefícios fiscais destes rendimentos à Securitizadora.

5.10. Comprovação de Titularidade das Notas Comerciais: As Notas Comerciais de ambas as Séries serão emitidas sob a forma nominativa e escritural, sem emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será atribuída exclusivamente por meio de controle realizado nos sistemas informatizados da **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de escriturador das Notas Comerciais ("**Escriturador**"), por meio de extrato de conta de depósito emitido pelo Escriturador, nos termos do artigo 49 da Lei 14.195.

5.10.1. Nos termos do artigo 51, incisos I ao IV, da Lei 14.195, o serviço de escrituração realizado pelo Escriturador deverá ser efetuado em sistemas que atendam aos seguintes requisitos: (i) comprovação da observância de padrões técnicos adequados, em conformidade com os Princípios para Infraestruturas do Mercado Financeiro do *Bank for International Settlements* (BIS), inclusive no que diz respeito à segurança, à governança e à continuidade de negócios; (ii) garantia de acesso integral às informações mantidas por si ou por terceiros por elas contratados para realizar atividades relacionadas com a escrituração; (iii) garantia de acesso amplo a informações claras e objetivas aos participantes do mercado, sempre observadas as restrições legais de acesso a informações; e (iv) observância de requisitos e emprego de mecanismos que assegurem a interoperabilidade com os demais sistemas de escrituração autorizados pela CVM.

5.10.2. Sem prejuízo das demais disposições constantes deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, o Escriturador será responsável pelo lançamento dos dados e informações do titular das Notas Comerciais no seu sistema interno de escrituração, considerando as informações encaminhadas pela Devedora.

5.10.3. O Escriturador não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao titular das Notas Comerciais, assumindo apenas a obrigação de meio de escriturar a titularidade das Notas Comerciais ora emitidas.

5.10.4. Sempre que houver negociação das Notas Comerciais, o titular das Notas Comerciais anterior deverá comunicar o Escriturador das Notas Comerciais acerca da negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo titular das Notas Comerciais.

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

5.10.5. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais e na legislação vigente aplicável, são obrigações do Escriturador das Notas Comerciais: (i) prestar os serviços de escrituração das Notas Comerciais deste Termo de Emissão de Notas Comerciais; e (ii) atualizar o sistema de escrituração sempre que houver qualquer alteração das Notas Comerciais ora emitidas.

5.10.6. Na hipótese de o Escriturador das Notas Comerciais vir a ser descredenciado para a prestação dos serviços de escrituração das Notas Comerciais, a Devedora contratará novo escriturador para as Notas Comerciais no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de descredenciamento, que será informada à Devedora pelo Escriturador das Notas Comerciais no dia da ciência do ocorrido pelo Escriturador das Notas Comerciais.

5.11. Subscrição e Integralização das Notas Comerciais: As Notas Comerciais serão totalmente subscritas nessa data pela Securitizadora, mediante a formalização do presente Termo de Emissão de Notas Comerciais e a assinatura do respectivo boletim de subscrição constante do Anexo II e serão integralizadas a prazo, inclusive, e se for o caso, em datas distintas por Série, observado o cronograma e as condições da respectiva Série, em moeda corrente nacional, sendo que, na data da primeira integralização, a integralização será realizada pelo seu Valor Nominal Unitário, de acordo com os procedimentos da B3. Para as Notas Comerciais que venham a ser integralizadas em data posterior à primeira data de integralização, a integralização deverá considerar o seu Valor Nominal Unitário acrescido da remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data da primeira integralização até a data de sua efetiva integralização.

5.11.1. Cada integralização das Notas Comerciais ocorrerá após implementação ou renúncia, conforme aplicável, das Condições Precedentes (definidas abaixo), sendo que o desembolso do valor da integralização será realizado na forma do item 5.13 abaixo.

5.11.2. As Notas Comerciais poderão ser subscritas com ágio ou deságio.

5.11.3. As Notas Comerciais serão consideradas integralizadas na mesma data de integralização dos CRI da respectiva Série, observado que o número de Notas Comerciais consideradas integralizadas em cada Série deverá ser idêntico ao número de CRI efetivamente integralizados na respectiva Série.

5.11.4. As Notas Comerciais subscritas que não tenham sido integralizadas até o encerramento da Oferta deverão ser canceladas pela Devedora, sem que isso gere quaisquer ônus ou encargos à Securitizadora.

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

5.11.4.1. Dos valores integralizados, a Devedora autoriza a Securitizadora a reter, na Conta Centralizadora, os valores necessários para constituição do Fundo de Reservas e do Fundo de Despesas, e para o pagamento das despesas iniciais da Oferta, observada a seguinte ordem:

(i) pagamento das despesas da Operação classificadas no Anexo IV a este Termo de Emissão de Notas Comerciais como "Despesas Iniciais", por conta e ordem da Devedora ("**Despesas Iniciais**");

(ii) constituição do Fundo de Despesas, observado seu valor inicial e o Valor Mínimo do Fundo de Despesas;

(iii) constituição do Fundo de Reservas de acordo com o Valor de Constituição do Fundo de Reserva; e

(iv) liberação do saldo remanescente, nos termos do item 5.13 abaixo.

5.11.4.1.1. As Despesas Iniciais serão integralmente pagas com o valor da primeira integralização.

5.11.4.1.2. O Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva serão constituídos proporcionalmente, na medida em que novos valores forem integralizados.

5.11.4.1.3. Sem prejuízo de qualquer disposição prevista neste instrumento, nenhum recurso será pago, liberado, disponibilizado ou devolvido à Devedora, a qualquer título, se, no momento do respectivo pagamento, liberação, disponibilização ou devolução, for constatada, pela Securitizadora, a seu exclusivo critério, a ocorrência de descumprimento de qualquer obrigação assumida pela Devedora e/ou pelos Avalistas, em qualquer dos Documentos da Operação. O disposto nesta Cláusula será aplicável, inclusive, para fins de verificação de cumprimento de Condições Precedentes, e prevalecerá em caso de conflito com qualquer outra disposição prevista em qualquer dos Documentos da Operação.

5.12. Condições Precedentes para Integralização. A integralização das Notas Comerciais dependerá do cumprimento de determinadas condições precedentes, conforme indicado abaixo.

5.12.1. A primeira integralização das Notas Comerciais dependerá do cumprimento das seguintes condições precedentes (em conjunto, as "**Condições Precedentes para a Primeira Integralização**"):

(i) comprovação da formalização, bem como do protocolo para arquivamento perante

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

a Junta Comercial competente, das Atas de Aprovação Societárias, além da obtenção, pela Devedora, de todas e quaisquer eventuais aprovações: (a) governamentais ou regulamentares que sejam necessárias para a efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência dos documentos indicados no item (ii) abaixo; (b) de terceiros, para a formalização da Emissão, cujo cumprimento será observado, sem limitação, mediante o arquivamento das Atas de Aprovação Societárias perante a Junta Comercial competente e declaração a ser emitida pela Devedora quando da Primeira Data de Integralização;

(ii) formalização e recebimento, pela Securitizadora, de via digital assinada dos seguintes Documentos da Operação: (a) este Termo de Emissão de Notas Comerciais; (b) o Termo de Securitização; (c) Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis; (d) Boletins de Subscrição das Notas Comerciais e Boletins de Subscrição dos CRI; e (e) Contrato de Distribuição;

(iii) emissão dos CRI;

(iv) subscrição e integralização dos CRI em montante compatível com o valor das Notas Comerciais a ser integralizado;

(v) registro da Oferta na CVM;

(vi) admissão dos CRI para distribuição e negociação na B3;

(vii) comprovação do protocolo para registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis perante os competentes cartórios de registro de imóveis e do Aval e da Dívida Solidária contida no presente Termo de Emissão perante os competentes cartórios de registro de títulos e documentos;

(viii) não imposição de exigências pela B3 e/ou pela CVM que torne a emissão dos CRI impossível ou inviável;

(ix) recebimento, pela Securitizadora, de relatório de auditoria jurídica preparado pelos assessores legais da Operação, contendo o resultado da *due diligence*/auditoria jurídica de acordo com o escopo determinado pela Securitizadora, em padrão de mercado, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação ("**Due Diligence**");

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

(x) recebimento, pela Securitizadora, do parecer legal (*legal opinion*) preparado pelos assessores legais da Operação de Securitização, contendo a opinião dos referidos assessores a respeito da adequação dos Documentos da Operação indicados no item (ii) acima em relação às normas aplicáveis, com base nas informações apresentadas pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e pelos Avalistas, e cujo teor deve ser satisfatório, segundo a avaliação dos investidores subscritores dos CRI e da Securitizadora, com base em aspectos jurídicos, financeiros e mercadológicos, dentre outros que permitam aferir o risco atrelado ao investimento nos CRI ("***Legal Opinion***");

(xi) instituição, pela Securitizadora, de regime fiduciário pleno, com a constituição do patrimônio separado, por meio da formalização do Termo de Securitização, consequente declaração pela Instituição Custodiante sobre a custódia do Termo de Emissão de Notas Comerciais e o registro do Termo de Securitização na B3;

(xii) inexistência, em qualquer dos Documentos da Operação, de descumprimento de obrigação sob a responsabilidade da Devedora, das SPEs Garantidoras ou de qualquer dos Avalistas;

(xiii) não ocorrência bem como que não esteja em curso qualquer Evento de Vencimento Antecipado;

(xiv) inexistência de alteração adversa relevante nas condições econômica, financeira, reputacional, e/ou operacional da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou de qualquer dos Avalistas entre a data de celebração deste Termo de Emissão e a Data da Integralização de cada Série;

(xv) manutenção da veracidade, correção e completude, na Data da Integralização, de todas as declarações prestadas pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e pelos Avalistas, neste Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação por eles formalizados, respectivamente, o que inclui, mas sem limitação, as eventuais declarações emitidas no âmbito da *Due Diligence*;

(xvi) consistência, veracidade, suficiência, completude e correção de todas as informações enviadas e declarações feitas pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e pelos Avalistas, e constantes dos Documentos Comprobatórios, conforme aplicável, sendo que a Devedora, as SPEs Garantidoras e os Avalistas, no âmbito de suas respectivas esferas de atuação, serão responsáveis pela veracidade, validade, suficiência e completude das informações

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

fornecidas na data em que foram prestadas ou entregues;

(xvii) obtenção pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e pelos Avalistas, suas respectivas afiliadas e pelas demais partes envolvidas, conforme o caso, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos demais documentos da Oferta junto a: (i) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (ii) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, se aplicável; e (iii) órgão dirigente competente da Devedora, das SPEs Garantidoras e dos Avalistas, conforme aplicável, exceto o registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis perante os competentes cartórios de registro de imóveis, sendo suficiente, para a primeira integralização de cada Série, a comprovação de seus protocolos para registro;

(xviii) inexistência de pendências judiciais, arbitrais e/ou administrativas, não reveladas à Securitizadora, ou não apresentadas nas demonstrações financeiras da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou dos Avalistas que possam afetar substancial e adversamente as suas respectivas situações econômicas, reputacionais e financeiras;

(xix) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais da Devedora, das SPEs Garantidoras, dos Avalistas e/ou de qualquer sociedade controlada ou coligada da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou dos Avalistas, conforme aplicável (diretas ou indiretas), de qualquer controlador (ou grupo de controle) ou sociedades sob controle comum da Devedora (sendo a Devedora, as SPEs Garantidoras, os Avalistas, e tais sociedades, em conjunto, o "**Grupo Econômico**"), que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério da Securitizadora;

(xx) não ocorrência de qualquer mudança material adversa no mercado financeiro e de capitais local e internacional, qualquer alteração de ordem política, na legislação e regulamentações aplicáveis (inclusive de natureza tributária) ou, ainda, nas condições operacionais e/ou econômico-financeiras da Devedora que possa inviabilizar a operação;

(xxi) não ocorrência de qualquer alteração na composição societária da Devedora, das

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

SPEs Garantidoras e/ou dos Avalistas, conforme aplicável, que resultem na perda, pelos atuais acionistas/cotistas controladores, do poder de controle direto ou indireto da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou do Avalistas, conforme aplicável;

(xxii) cumprimento pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e/ou pelos Avalistas, bem como por suas controladas, seus funcionários, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais e procuradores agindo em nome da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou dos Avalistas, conforme aplicável, e no exercício de suas funções, das normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada ("**Lei 12.846**"), do *Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)*, da *OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions e do UK Bribery Act (UKBA)*, sem prejuízo das demais legislações anticorrupção, conforme aplicável aos negócios da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou dos Avalistas ("**Legislação Anticorrupção**"), na medida em que: (a) adotam programa de integridade, nos termos do Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022 ("**Decreto 11.129**"), visando a garantir o fiel cumprimento das leis indicadas anteriormente; (b) conhecem e entendem as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adotam quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executam as suas atividades em conformidade com essas leis; (c) seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva, sentença judicial transitada em julgado ou decisão arbitral irrecorrível em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; (d) adotam as diligências apropriadas para contratação de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos anteriormente; e (e) caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicarão imediatamente à Securitizadora;

(xxiii) cumprimento pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e/ou pelos Avalistas, conforme aplicável, bem como por qualquer de suas controladas, seus funcionários, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais e procuradores, da Legislação Socioambiental, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seus respectivos objetos sociais. A Devedora, obriga-se, ainda, a

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

(xxiv) não ocorrência de qualquer inadimplemento pelas Partes de qualquer obrigação estabelecida neste Termo de Emissão de Notas Comerciais ou em qualquer outro Documento Comprobatório, bem como que não esteja em curso qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado;

(xxv) recebimento, pela Securitizadora, do laudo de avaliação dos Imóveis, em termos satisfatórios à Securitizadora;

(xxvi) verificação de *Loan to Value* (LTV) máximo para integralização dos CRI de, no máximo, 55% (cinquenta e cinco por cento), considerando o Valor Total da Emissão em relação ao valor de mercado das Garantias, conforme aplicável, conforme laudo(s) de avaliação emitidos por empresas especializadas e o saldo do Fundo de Reserva.

5.12.1.1. A verificação das Condições Precedentes previstas nos itens (xii) a (xxiv) acima se dará mediante a realização de questionário de *bring down due diligence*, a ser realizado em momento anterior à primeira data de integralização.

5.12.2. As integralizações seguintes das Notas Comerciais dependerão do cumprimento das seguintes condições precedentes, as quais serão verificadas nos termos do item 5.12.2.1 abaixo (em conjunto, as "**Condições Precedentes para as Demais Integralizações**" e, em conjunto com as Condições Precedentes para a Primeira Integralização, "**Condições Precedentes**"):

(i) subscrição e integralização dos CRI de cada Série em montante compatível com o valor das Notas Comerciais de cada respectiva Série a ser integralizado;

(ii) inexistência, em qualquer dos Documentos da Operação, de descumprimento de obrigação sob a responsabilidade da Devedora, das SPEs Garantidoras ou dos Avalistas, conforme aplicável;

(iii) não ocorrência bem como que não esteja em curso qualquer Evento de Vencimento Antecipado;

(iv) comprovação do efetivo registro das Atas de Aprovação Societárias mencionadas no

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

item 2.1 e seguintes;

(v) comprovação do efetivo registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis perante os competentes cartórios de registro de imóveis, com a respectiva averbação nas matrículas dos Imóveis, bem como do efetivo registro do Aval e da Dívida Solidária contido neste Termo de Emissão perante os competentes cartórios de registro de títulos e documentos;

(vi) inexistência de alteração adversa relevante nas condições econômica, financeira, reputacional, e/ou operacional da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou dos Avalistas entre a Primeira Data de Integralização ou data de integralização imediatamente anterior, conforme aplicável, e a próxima data de integralização;

(vii) manutenção da veracidade, correção e completude, na data da integralização, de todas as declarações prestadas pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e pelos Avalistas, neste Termo de Emissão de Notas Comerciais e nos demais Documentos da Operação por eles formalizados, o que inclui, mas sem limitação, as eventuais declarações emitidas no âmbito da *Due Diligence*;

(viii) consistência, veracidade, suficiência, completude e correção de todas as informações enviadas e declarações feitas pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e pelos Avalistas, conforme aplicável, e constantes dos Documentos Comprobatórios, sendo que cada parte será responsável, no âmbito de suas respectivas atribuições e esferas de competência, pela veracidade, validade, suficiência e completude das informações fornecidas na data em que foram prestadas ou entregues;

(ix) inexistência de pendências judiciais, arbitrais e/ou administrativas, não reveladas à Securitizadora, ou não apresentadas nas demonstrações financeiras da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou do Avalistas, conforme o caso, que possam afetar substancial e adversamente as suas respectivas situações econômica, reputacional e financeira;

(x) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Grupo Econômico, que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério da Securitizadora;

(xi) não ocorrência de qualquer mudança material adversa no mercado financeiro e de capitais local e internacional, qualquer alteração de ordem política, na legislação e

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

regulamentações aplicáveis (inclusive de natureza tributária) ou, ainda, nas condições operacionais e/ou econômico-financeiras da Devedora que possa inviabilizar a operação;

(xii) não ocorrência de qualquer alteração na composição societária da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou dos Avalistas, conforme aplicável, que resultem na perda, pelos atuais acionistas/cotistas controladores, do poder de controle direto ou indireto da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou dos Avalistas, conforme aplicável;

(xiii) cumprimento pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e/ou pelos Avalistas, bem como por suas controladas, seus funcionários, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais e procuradores agindo em nome da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou dos Avalistas, conforme o caso, e no exercício de suas funções, da Legislação Anticorrupção, na medida em que: (a) adotam programa de integridade, nos termos do Decreto 11.129, visando a garantir o fiel cumprimento das leis indicadas anteriormente; (b) conhecem e entendem as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adotam quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executam as suas atividades em conformidade com essas leis; (c) seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva, sentença judicial transitada em julgado ou decisão arbitral irrecorrível em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; (d) adotam as diligências apropriadas para contratação de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos anteriormente; e (e) caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicarão imediatamente à Securitizadora;

(xiv) cumprimento pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e/ou pelos Avalistas, bem como por qualquer de suas controladas, seus funcionários, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais e procuradores, conforme aplicável, da Legislação Socioambiental, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seus respectivos objetos sociais. A Devedora, obriga-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

(xv) não ocorrência de qualquer inadimplemento pelas Partes de qualquer obrigação estabelecida neste Termo de Emissão ou em qualquer outro Documento Comprobatório, bem como que não esteja em curso qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado; e

(xvi) manutenção do *Loan to Value (LTV)* máximo para integralização dos CRI de, no máximo, 55% (cinquenta e cinco por cento), considerando o valor total integralizado dos CRI somado ao saldo devedor dos CRI em relação ao valor de mercado das Garantias, conforme aplicável, conforme laudo(s) de avaliação emitidos por empresas especializadas e o saldo do Fundo de Reserva.

5.12.2.1. A verificação das Condições Precedentes para as Demais Integralizações previstas neste item 5.12. se dará mediante a realização de questionário de *bring down due diligence*, a ser realizado em momento anterior à data de integralização.

5.12.3. Para fins das Condições Precedentes, entende-se como a perfeita formalização, a assinatura pelas respectivas Partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes das Partes e eventuais aprovações de quotistas, acionistas ou do conselho de administração necessárias para tanto e a respectiva validação das assinaturas digitais em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil no Verificador de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital ICP-Brasil disponibilizado pelo ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, caso os documentos sejam assinados de forma digital.

5.12.4. A não verificação da totalidade das Condições Precedentes para a Primeira Integralização em até 90 (noventa) dias a contar da data de assinatura deste instrumento acarretará a rescisão de pleno direito deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, não produzindo quaisquer efeitos de direito, sem qualquer ônus às Partes, exceto pela obrigação da Devedora de pagar e/ou reembolsar, conforme o caso, a Securitizadora de todos os custos comprovadamente incorridos para realização da Oferta pelo pagamento.

5.12.4.1. Caso quaisquer dos questionários de *bring down due diligence* realizados nos termos do item 5.12.2.1 indique o não-cumprimento de quaisquer das Condições Precedentes após a Data da Primeira Integralização, restará caracterizado Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático, devendo ser adotado o procedimento previsto no item 7.1.2 abaixo.

5.12.4.2. Os valores depositados nos termos do item **Erro! Fonte de referência não encontrada.**

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

acima serão considerados efetivamente integralizados sempre que houver a integralização dos CRI na Conta Centralizadora, observado eventual ágio ou deságio.

5.12.4.3. Correrão por conta da Devedora todas as taxas e emolumentos devidos aos serviços de notas, de registros de títulos e documentos, necessários à formalização deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, incluindo o atendimento de cada uma das Condições Precedentes acima.

5.12.4.4. Para todos os fins de direito, serão consideradas integralizadas tantas Notas Comerciais quantos tenham sido os CRI integralizados, quando da integralização dos CRI na Conta Centralizadora, independentemente da data da liberação dos recursos para a Conta de Livre Movimentação.

5.12.4.5. Sem prejuízo do disposto nos itens 5.12.1 e 5.12.2 acima, os recursos oriundos das integralizações das Notas Comerciais serão liberados à Devedora pela Securitizadora em 2 (duas) *tranches* de igual valor, cada qual correspondente a 50% (cinquenta por cento) do Valor Total da Emissão, observadas as seguintes condições:

(i) *Primeira Tranche*: liberação de 50% (cinquenta por cento) do Valor Total da Emissão na Primeira Data de Integralização, condicionada ao cumprimento integral das Condições Precedentes previstas no item 5.12.1 acima, especialmente a comprovação do protocolo para registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis perante os competentes Cartórios de Registro de Imóveis e do Aval e da Dívida Solidária perante os competentes cartórios de registro de títulos e documentos; e

(ii) *Segunda Tranche*: liberação dos 50% (cinquenta por cento) remanescentes do Valor Total da Emissão, condicionada ao cumprimento integral das Condições Precedentes para as Demais Integralizações previstas acima, especialmente a comprovação do efetivo registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis perante os competentes Cartórios de Registro de Imóveis, com a respectiva averbação nas matrículas dos Imóveis, e a comprovação do efetivo registro do Aval e da Dívida Solidária perante os competentes cartórios de registro de títulos e documentos, nos termos previstos no Termo de Securitização.

5.13. A liberação dos valores integralizados na Conta de Livre Movimentação ocorrerá em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de cada data de integralização, 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), desde que não esteja

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

em andamento um Evento de Vencimento Antecipado, observado que, do valor da primeira integralização, serão realizados os descontos previstos no item 5.11.4.1 acima.

5.14. Atualização Monetária do Valor Nominal Unitário: O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais não será objeto de atualização monetária.

5.15. Remuneração das Notas Comerciais: O titular das Notas Comerciais fará jus a juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de *spread* (sobretaxa) equivalente a 2,00% (dois por cento) ao ano, para as Notas Comerciais da 1ª Série, e *spread* equivalente a 2,001% (dois inteiros e um milésimo por cento) ao ano, para as Notas Comerciais da 2ª Série, ambos base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais e calculada *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a primeira data de integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento, conforme a seguinte fórmula ("**Remuneração das Notas Comerciais**"):

$$J = VN_e \times (Fator\ Juros - 1)$$

onde:

J = valor unitário dos juros remuneratórios devidos no final do Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator Juros = fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de spread calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento. Apurado da seguinte forma:

$$Fator\ Juros = (\text{Fator DI x Fator Spread})$$

onde:

Fator DI = produtório das Taxas DI, com uso de percentual aplicado, da data de início do Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^{n_{DU}} \left[1 + (TDI_k)\right]$$

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

onde:

n_{DI} = número total de Taxas DI, consideradas na atualização do ativo, sendo "n_{DI}" um número inteiro;

k = *Número de ordem das Taxas DI, variando de "1" (um) até "n";*

TDI_k = Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, na base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, apurada da seguinte forma:

$$TDI_k = \left(\frac{DI_k}{100} + 1\right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

onde:

DI_k = Taxa DI de ordem k divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais; e

Fator Spread = sobretaxa de juros fixo, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator Spread} = \left[\left(\frac{\text{spread}}{100} + 1\right)^{\frac{\frac{n}{n}}{252}}\right]$$

spread = Notas Comerciais da 1ª Série: 2,0000 (dois inteiros) / Notas Comerciais da 2ª Série: 2,0010 (dois inteiros e um milésimo); e

n = número de Dias Úteis entre a primeira data de integralização, inclusive, para o caso do primeiro período de capitalização, ou a última data de pagamento para os demais períodos, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo "N" um número inteiro; Exclusivamente na 1ª (primeira) Data de Pagamento após a 1ª (primeira) data de integralização, o "dp" apurado será acrescido de 2 (dois) Dias Úteis.

5.15.1.1. Observações aplicáveis ao cálculo da Remuneração das Notas Comerciais:

(i) Excepcionalmente, na data do pagamento da primeira Remuneração, deverá ser capitalizado ao "Fator de Juros" e ao "Fator DI" um prêmio de remuneração equivalente ao produtório de 2 (dois) Dias Úteis que antecede a data da primeira Integralização dos CRI dos recursos *pro rata temporis*;

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

(ii) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3;

(iii) O fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(iv) Efetua-se o produtório dos fatores $(1 + TDI_k)$, sendo que a cada fator acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

(v) para efeito de cálculo da DIk será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração dos CRI no dia 15, será considerada a Taxa DI divulgada no dia 11, considerando que os dias decorridos entre os dias 11, 12, 13, 14 e 15 são todos Dias Úteis. Em resumo, será utilizada a mesma taxa DI das Notas Comerciais;

(vi) O fator resultante da expressão (Fator DI x Fator Spread) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento; e

(vii) O cálculo da Remuneração das Notas Comerciais será realizado considerando os critérios estabelecidos no "Caderno de Fórmulas de Notas Comerciais – CETIP21", disponível para consulta na página da B3 na internet (http://www.b3.com.br).

5.15.1.2. Se, na data de vencimento de quaisquer obrigações pecuniárias da Devedora, não houver divulgação da Taxa DI pela B3, será utilizada na apuração de "TDIk" a última Taxa DI divulgada, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Devedora e a Securitizadora quando da posterior divulgação da Taxa DI. Se a não divulgação da Taxa DI for superior ao prazo de 10 (dez) dias corridos, aplicar-se-á o disposto nos itens abaixo quanto à definição do novo parâmetro de remuneração das Notas Comerciais.

5.15.1.3. Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias corridos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI aos CRI por proibição legal ou judicial, os Titulares dos CRI deverão decidir em assembleia geral de Titulares dos CRI, em comum acordo com a Devedora e observada a regulamentação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração dos CRI a ser aplicado. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração, a última Taxa DI divulgada será utilizada na apuração do "Fator DI" quando do cálculo de quaisquer obrigações, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Securitizadora e a

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

Devedora quando da posterior divulgação da Taxa DI.

5.15.1.4. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre os Titulares do CRI e a Devedora, ou caso não seja realizada a assembleia geral de Titulares de CRI mencionada no item 5.15.1.3. acima por falta de quórum de instalação e/ou deliberação em segunda convocação, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Notas Comerciais (i) no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data de realização da respectiva assembleia geral dos titulares de CRI, ou contado da data em que a referida assembleia geral dos titulares de CRI deveria ter ocorrido; ou (ii) na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro.

5.15.1.5. Considera-se "**Período de Capitalização**" o intervalo de tempo que se inicia (i) na primeira data de integralização (inclusive) e termina na Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais imediatamente subsequente (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização; ou (ii) na última Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais (inclusive), e termina na Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais imediatamente subsequente ou na Data de Vencimento (exclusive), conforme o caso, para os demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento.

5.16. Pagamento da Remuneração: A Remuneração das Notas Comerciais será paga mensalmente, observada a carência de pagamento de 2 (dois) meses contados da Data de Emissão, conforme aplicável à respectiva Série e observado o cronograma de pagamento das Notas Comerciais previstos no Anexo III a este Termo de Emissão de Notas Comerciais ("**Data de Pagamento da Remuneração**").

5.16.1. Farão jus à remuneração e a qualquer pagamento relativo à amortização das Notas Comerciais aqueles que sejam titulares das Notas Comerciais ao final do Dia Útil imediatamente anterior a cada Data de Pagamento da Remuneração.

5.17. Repactuação Programada: Não haverá repactuação programada das Notas Comerciais.

5.18. Amortização do Principal. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate ou amortização extraordinária das Notas Comerciais, conforme previsto no item 6.2 abaixo, e/ou do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, nos termos previstos neste Termo de Emissão, o pagamento do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será realizado mensalmente, com carência de 12 (doze) meses contados da Data de Emissão de cada Série, conforme cronograma previsto no Anexo III a este Termo de Emissão, de acordo com a

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

seguinte fórmula e observado o aplicável à respectiva Série ("**Amortização do Principal**"):

$$AMi = VNe \; x \; Tai$$

Onde:

AMi = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, na primeira data de integralização das Notas Comerciais, ou imediatamente após a data de amortização anterior, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Tai = Taxa da i-ésima parcela do Valor Nominal Unitário, informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme demonstrado em percentuais, nos termos estabelecidos no Anexo III deste Termo de Emissão.

5.19. Local de Pagamento: Os pagamentos referentes às Notas Comerciais de ambas as Séries e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora, nos termos deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, serão realizados pela Devedora mediante crédito na Conta Centralizadora.

5.19.1. A Devedora autoriza, desde já, a Securitizadora a utilizar os Créditos Imobiliários para o pagamento das Notas Comerciais, incluindo remuneração, amortização, multas e quaisquer outros valores devidos em razão das Notas Comerciais, sendo certo que, caso os Créditos Imobiliários não sejam suficientes para o pagamento das Notas Comerciais, incluindo remuneração, amortização, multas e quaisquer outros valores devidos em razão das Notas Comerciais nas respectivas datas de pagamento, a Securitizadora deverá notificar a Devedora com 2 (dois) Dias Úteis de antecedência da respectiva data de pagamento para que pague à Securitizadora na respectiva data de pagamento o equivalente ao montante necessário para o pagamento das Notas Comerciais, incluindo remuneração, amortização, multas e quaisquer outros valores devidos em razão das Notas Comerciais, devido no respectivo mês.

5.20. Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, inclusive pela Securitizadora, no que se refere ao pagamento do preço de

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

integralização, até o primeiro Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação não recair em um Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

5.21. Encargos Moratórios: Sem prejuízo da remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora, os débitos em atraso ficarão sujeitos, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, a (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, ambos calculados sobre o montante devido e não pago, devidamente reajustados pela variação positiva acumulada do IPCA. Ainda, será devido quaisquer despesas eventualmente incorridas com a cobrança dos valores devidos e não pagos, o que inclui, mas sem limitação, honorários advocatícios contratuais. A Securitizadora apenas arcará com eventuais Encargos Moratórios com seu patrimônio próprio se: (i) tiver recebido as informações e os recursos necessários ao pagamento dos Titulares dos CRI com pelo menos 2 (dois) Dias Úteis de antecedência; e (ii) o atraso no pagamento de valores devidos aos Titulares dos CRI se der por sua culpa exclusiva, observado um prazo de cura de 2 (dois) Dias Úteis ("**Encargos Moratórios**").

5.22. Responsabilidade Tributária: Com base na interpretação da legislação fiscal vigente à época da assinatura deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, sobre a Emissão não incidem quaisquer impostos, taxas, contribuições ou quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais, sendo entendido que não são necessários quaisquer recolhimentos sobre os pagamentos ou reembolso devidos à Securitizadora. Todos os tributos, atuais ou futuros, incluindo impostos, contribuições e taxas, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir sobre os pagamentos feitos pela Devedora no âmbito deste Termo de Emissão de Notas Comerciais ("**Tributos**"), inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, bem como em decorrência de nova interpretação da norma, com fulcro em norma legal ou regulamentar, são de responsabilidade da Devedora e serão por ela integralmente suportados, se e quando devidos, acrescido de eventuais multas e penalidades. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer impostos, taxas, contribuições ou quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos neste Termo de Emissão de Notas Comerciais, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos ou reembolso devidos à Securitizadora no âmbito deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, a Devedora será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes tributos. Nesta situação, a Devedora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

de modo que a Securitizadora receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. Caso a modificação na legislação vigente impacte a tributação pessoal da Securitizadora ou de quaisquer terceiros, como os titulares do CRI, sem correlação direta com a presente Emissão, à Devedora não será imputado qualquer ônus adicional.

5.23. Direito de Retenção. Sem prejuízo de qualquer disposição prevista neste instrumento, nenhum recurso será pago, liberado, disponibilizado ou devolvido à Devedora, a qualquer título, se, no momento do respectivo pagamento, liberação, disponibilização ou devolução, for constatada, pela Securitizadora, a seu exclusivo critério, a ocorrência de descumprimento de qualquer obrigação assumida pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e/ou pelos Avalistas, em qualquer dos Documentos da Operação e/ou a existência de risco de perecimento de qualquer bem pertencente ao Patrimônio Separado e/ou pagamento, liberação, disponibilização ou devolução leve a um agravamento de qualquer risco vinculado à Operação de Securitização em comparação com as circunstâncias na Data de Emissão. O disposto nesta Cláusula será aplicável, inclusive, para fins de verificação de cumprimento de Condições Precedentes, e prevalecerá em caso de conflito com qualquer outra disposição prevista em qualquer dos Documentos da Operação.

6. RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO E AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA FACULTATIVA

6.1. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 12° mês contado da Data de Emissão ("**Período de Lock-up**"), realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais de ambas as Séries, simultaneamente, mediante aviso prévio de 90 (noventa) dias enviado à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, sendo vedado o resgate antecipado facultativo de apenas uma das Séries sem que a outra seja igualmente resgatada de forma simultânea ("**Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais**"). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, o valor devido pela Devedora será equivalente ao: **(i)** Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da respectiva Série (ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da respectiva Série, conforme o caso) a serem resgatadas, acrescido; **(ii)** da Remuneração das Notas Comerciais da respectiva Série e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo, calculado *pro rata temporis* desde a Data de Emissão da respectiva Série ou da última Data de Pagamento, conforme aplicável, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, incidente sobre o Valor Nominal Unitário da respectiva Série (ou saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva Série); bem como **(iii)** dos demais valores eventualmente devidos nos termos deste

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

Termo de Emissão.

6.1.1. Caso o resgate antecipado acima mencionado seja realizado sem o cumprimento do aviso prévio de 90 (noventa) dias, será devida pela Devedora multa não compensatória equivalente a 2% (dois por cento) sobre o valor do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, a ser pago na mesma data do pagamento do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais.

6.1.2. O Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais somente será realizado mediante envio de comunicação à Securitizadora, nos termos do item 12.1 abaixo, observado o seguinte: **(i)** a Securitizadora deverá confirmar o valor devido pela Devedora com antecedência mínima de 4 (quatro) Dias Úteis da data em que se efetivará o pagamento; e **(ii)** com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data efetiva do resgate, a Securitizadora deverá comunicar à B3 por meio de envio de correspondência nesse sentido ("**Comunicação de Resgate**"), sendo que na referida comunicação deverá constar: **(a)** a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, que deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil; **(b)** a menção de que o valor correspondente ao pagamento será o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais de ambas as Séries ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais de ambas as Séries, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais de ambas as Séries, calculada conforme previsto no item 5.15 acima; e **(c)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais.

6.1.3. O Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais será realizado diretamente junto à Securitizadora.

6.1.4. As Notas Comerciais resgatadas pela Devedora, conforme previsto neste item, serão obrigatoriamente canceladas.

6.2. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, após decorrido o Período de Lock-up e mediante aviso prévio de 90 (noventa) dias enviado à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, realizar a amortização extraordinária de até 98% (noventa e oito por cento) das Notas Comerciais de ambas as Séries, de forma simultânea e proporcional, sendo vedada a realização de Amortização Extraordinária exclusivamente em relação a uma das Séries, e desde que aprovada pelos Titulares de CRI nos termos do Capítulo XII do Termo de Securitização ("**Amortização Extraordinária das Notas Comerciais**"). É vedada a realização de Amortização Extraordinária das Notas Comerciais durante o Período de Lock-up. Por ocasião da Amortização

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

Extraordinária das Notas Comerciais, o valor devido pela Devedora será equivalente à: **(i)** parcela do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da respectiva Série (ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da respectiva Série, conforme o caso) a serem amortizadas; acrescido **(ii)** da Remuneração das Notas Comerciais da respectiva Série e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária das Notas Comerciais, calculado *pro rata temporis* desde a Data de Emissão da respectiva Série ou desde a última Data de Pagamento, conforme aplicável, até a data da efetiva Amortização Extraordinária das Notas Comerciais, incidente sobre a parcela do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, a ser amortizado; bem como **(iii)** demais valores eventualmente devidos nos termos deste Termo de Emissão.

6.2.1. Caso a amortização extraordinária acima mencionada seja realizada sem o cumprimento do aviso prévio de 90 (noventa) dias, será devida pela Devedora multa não compensatória equivalente a 2% (dois por cento) sobre o valor da Amortização Extraordinária das Notas Comerciais, a ser paga na mesma data do pagamento da Amortização Extraordinária das Notas Comerciais.

6.2.2. O valor remanescente da remuneração devida para as Notas Comerciais da respectiva Série não amortizadas continuará a ser capitalizado e deverá ser pago na Data de Vencimento.

6.2.3. A Amortização Extraordinária das Notas Comerciais somente será realizada mediante envio de comunicação à Securitizadora, nos termos do item 12.1 abaixo, observado o seguinte: **(i)** a Securitizadora deverá confirmar o valor devido pela Devedora com antecedência mínima de 4 (quatro) Dias Úteis da data em que se efetivará o pagamento; e **(ii)** com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data efetiva da amortização, a Securitizadora deverá comunicar à B3 por meio de envio de correspondência nesse sentido ("**Comunicação de Amortização Extraordinária**"), sendo que na referida comunicação deverá constar: **(a)** a data da Amortização Extraordinária das Notas Comerciais; **(b)** a menção de que o valor correspondente ao pagamento será a parcela do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da respectiva Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da respectiva Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais da respectiva Série, calculada conforme previsto no item 5.15 acima; e **(c)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária das Notas Comerciais.

6.2.4. A Amortização Extraordinária das Notas Comerciais será realizada diretamente junto à Securitizadora.

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

6.2.5. As Notas Comerciais amortizadas pela Devedora, conforme previsto neste item, serão obrigatoriamente canceladas.

6.2.6. A realização da Amortização Extraordinária das Notas Comerciais deverá abranger, proporcionalmente, todas as Notas Comerciais de ambas as Séries, sendo o percentual de amortização aplicado de forma igualitária às duas Séries na respectiva data da Amortização Extraordinária, observado o limite de amortização de até 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso.

7. EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO

7.1. Eventos de Vencimento Antecipado: Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos neste Capítulo 7, as obrigações decorrentes das Notas Comerciais de ambas as Séries tornar-se-ão antecipadamente vencidas, nos termos e condições abaixo estabelecidos, devendo a Devedora pagar à Securitizadora o valor apurado na forma do item 7.1.4 abaixo ("**Vencimento Antecipado**").

7.1.1. Caso ocorra qualquer dos eventos listados neste item 7.1.1 ("**Eventos de Vencimento Antecipado Automático**"), serão declaradas vencidas antecipadamente todas as obrigações constantes deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, independentemente de deliberação em assembleia geral de titulares de CRI, devendo a Devedora pagar à Securitizadora, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, o valor a ser determinado na forma do item 7.1.3 abaixo:

(i) com relação à Devedora, pedido de falência, apresentação de requerimento de recuperação judicial ou propositura de plano de recuperação extrajudicial, dissolução, liquidação ou procedimento equivalente, formulado pela Devedora, ou pedido de falência da Devedora formulado por terceiros, salvo se este for efetuado por erro ou má-fé, desde que validamente comprovado o erro ou má-fé dentro do prazo legal de contestação do referido requerimento e seja obtido efeitos suspensivos;

(ii) em relação ao(s) Avalista(s) e às SPEs Garantidoras, pedido de evento análogo à falência, apresentação de requerimento de recuperação judicial ou propositura de plano de recuperação extrajudicial, dissolução, liquidação ou procedimento equivalente, formulados pelo(s) Avalista(s) e/ou pelas SPEs Garantidoras, conforme o caso, ou pedido de falência do(s) Avalista(s) e/ou das SPEs Garantidoras formulado por terceiro, salvo se este

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

for efetuado por erro ou má-fé, desde que validamente comprovado o erro ou má-fé dentro do prazo legal de contestação do referido requerimento;

(iii) o descumprimento pela Devedora, pelo(s) Avalista(s) e/ou pelas SPEs Garantidoras de qualquer obrigação pecuniária, principal ou acessória, prevista neste Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou nos demais Documentos Comprobatórios de que sejam partes, que não seja sanado em até 02 (dois) Dias Úteis contado da data estipulada para pagamento;

(iv) transferência, cessão de qualquer forma ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras ou pelo(s) Avalista(s), dos direitos e obrigações assumidos nos termos deste Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou nos demais Documentos Comprobatórios de que sejam parte, sem a prévia autorização dos Titulares de CRI da respectiva Série reunidos em Assembleia Especial;

(v) se a Alienação Fiduciária de Imóveis, este Termo de Emissão de Notas Comerciais ou qualquer dos Documento da Operação for objeto de questionamento judicial ou arbitral pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras, pelo(s) Avalista(s) ou qualquer parte a eles relacionada;

(vi) anulação, invalidade, nulidade ou inexequibilidade de qualquer um dos Documento da Operação, ou de qualquer cláusula que cause impacto negativo aos CRI, que não seja revertida pelas Partes no prazo de 10 (dez) Dias Úteis;

(vii) com relação às garantias, cessão, venda, alienação ou qualquer outra forma de transferência disposição, ou constituição de hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de primeira oferta ou de primeira recusa, direitos de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora judicial, extrajudicial ou arbitral, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha efeito prático similar a qualquer das expressões acima, exceto pelas Garantias;

(viii) alteração ou modificação do objeto social da Devedora, das SPEs Garantidoras, da Perplan Urbanização e/ou da FVB Empreendimentos, conforme o caso, de modo a alterar significativamente o seu ramo de atividade;

(ix) a falta de manutenção, validade, eficácia ou vigência, por qualquer motivo, de qualquer procuração, cláusula-mandato e/ou instrumento de mandato outorgado no

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

âmbito dos Documentos da Operação pelos Avalistas e/ou pela Devedora, conforme aplicável, inclusive aquele(s) conferido(s) para: (a) recebimento de comunicações, notificações, intimações e citações; e/ou (b) prática de atos necessários à preservação, constituição, manutenção e/ou excussão das Garantias, bem como a não renovação e/ou não reapresentação à Securitizadora, ou a quem esta indicar, de referido(s) instrumento(s) em até 30 (trinta) dias antes do respectivo término de vigência, ou, caso se verifique a perda de vigência por qualquer motivo, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da ciência do Avalista e/ou da Devedora, conforme o caso, observado que tais instrumentos deverão permanecer válidos e eficazes até a liquidação integral das Obrigações Garantidas; ou

(x) caso os Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis não tenham seus registros efetivados perante os competentes cartórios de registro de imóveis em até 45 (quarenta e cinco) dias corridos contados da Data de Emissão, sendo certo que tal prazo poderá ser prorrogado por mais 45 (quarenta e cinco) dias mediante comprovação de exigências formuladas pelo respectivo cartório de registro de imóveis, desde que o protocolo tenha ocorrido tempestivamente.

7.1.2. Tão logo tome ciência da ocorrência de qualquer um dos eventos listados neste item 7.1.2 ("**Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático**" e, quando referidos em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, "**Eventos de Vencimento Antecipado**"), desde que não sanados nos respectivos prazos de cura, quando aplicáveis, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário deverão, em até 3 (três) Dias Úteis da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento: **(i)** convocar uma Assembleia Especial de Titulares de CRI, a qual deverá ser realizada dentro de 10 (dez) dias corridos da data da convocação, para deliberar sobre a não declaração do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais de ambas as Séries; e **(ii)** enviar notificação à Devedora, às SPEs Garantidoras e aos Avalistas a respeito da ocorrência do respectivo Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático. Caso, por qualquer motivo, não ocorra a referida Assembleia Especial em segunda convocação, ou na ausência do quórum necessário para a deliberação em segunda convocação, será automaticamente decretado o Vencimento Antecipado das Notas Comerciais de ambas as Séries:

(i) caso a Devedora não cumpra com a Destinação dos Recursos prevista no Termo de Securitização e neste Termo de Emissão de Notas Comerciais;

(ii) redução de capital em uma única operação ou em um conjunto de operações, até a data de vencimento final dos CRI, da Devedora, das SPEs Garantidoras, da Perplan

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

Urbanização e/ou da FVB Empreendimentos, levando-se em consideração o capital social nesta data, sem a prévia autorização dos Titulares de CRI reunidos em assembleia, sendo permitida a redução de capital decorrente de prejuízo acumulado;

(iii) não cumprimento pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras ou pelo(s) Avalista(s) de qualquer obrigação não pecuniária, prevista neste Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou nos demais Documentos Comprobatórios, desde que não sanada no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados de respectiva comunicação nesse sentido recebida pela Securitizadora;

(iv) existência em face da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou do(s) Avalista(s) de qualquer decisão judicial, arbitral e/ou extrajudicial de exigibilidade imediata, cujos efeitos não tenham sido suspensos em até 15 (quinze) dias corridos da respectiva decisão, que tenha determinado a invalidade, nulidade ou inexequibilidade total e/ou parcial deste Termo de Emissão de Notas Comerciais ou de qualquer Documento da Operação, ou de qualquer uma de suas disposições, que impacte nas obrigações pactuadas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais ou qualquer Documento da Operação;

(v) vencimento antecipado de dívidas e/ou obrigações financeiras, envolvendo valor, individual ou em conjunto, igual ou superior ao Valor de Corte da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou do(s) Avalista(s);

(vi) caso os Créditos Imobiliários sejam reclamados por terceiros conforme decisão judicial ou arbitral, ainda que em caráter liminar, que não seja suspensa ou revertida de forma definitiva no prazo previsto na legislação aplicável;

(vii) protesto legítimo de títulos contra a Devedora, as SPEs Garantidoras e/ou contra o(s) Avalista(s) cujo valor individual ou agregado devido e não pago ultrapasse o Valor de Corte, salvo se, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do protesto, tal protesto: (a) tenha sido cancelado, (b) sustado, ou (c) teve sua exigibilidade suspensa por decisão judicial ou arbitral irrecorrível; ou (d) seja objeto de discussão e caso a Devedora ou Controlada apresente garantias em juízo em montante equivalente ao débito do credor e desde que aceitas pelo juiz;

(viii) inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou do(s) Avalista(s) com instituições financeiras ou que tenham sido originadas no mercado financeiro ou de capitais, que não tenham sido sanados dentro do

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

prazo de cura previsto em tais instrumentos, envolvendo valor, individual ou em conjunto, igual ou superior ao Valor de Corte;

(ix) inadimplemento de quaisquer obrigações pecuniárias da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou do(s) Avalista(s) com fornecedores ou prestadores de serviços envolvendo valor, individual ou em conjunto, igual ou superior ao Valor de Corte, que não tenham sidos sanados no prazo de cura de 5 (cinco) dias úteis contados do inadimplemento;

(x) não cumprimento pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e/ou pelo(s) Avalista(s) de decisão judicial (transitada em julgado ou cujos efeitos não tenham sido suspensos no prazo legal aplicável a respectiva decisão e/ou sentença desfavorável irrecorrível), administrativa ou arbitral irrecorrível, que, individualmente ou em conjunto, resulte em obrigação de pagamento pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e/ou pelo(s) Avalista(s) de valor unitário ou agregado igual ou superior ao Valor de Corte;

(xi) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e/ou pelo(s) Avalista(s) neste Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou nos demais Documentos Comprobatórios dos quais são parte é inconsistente à época em que foram prestadas, exceto se for sanada em até 10 (dez) Dias Úteis contados da ocorrência do evento que ocasionou a inconsistência ou incompletude da declaração;

(xii) inobservância pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras, pelo(s) Avalista(s) e/ou qualquer de suas respectivas controladas, seus funcionários, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais, e procuradores agindo em seu nome, conforme aplicável, das normas que lhe são aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Legislação Anticorrupção;

(xiii) sentença judicial transitada em julgado ou decisão arbitral irrecorrível, referente à inobservância da Legislação Socioambiental pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras, pelo(s) Avalista(s) e/ou por qualquer de suas respectivas controladas, seus funcionários, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais e procuradores agindo em seu nome, conforme aplicável, em especial, mas não se limitando à saúde e segurança ocupacional e ao crime contra o meio ambiente, violação à legislação que trata do combate ao trabalho infantil, ao trabalho análogo ao escravo, ao proveito criminoso da prostituição ou danos ao meio ambiente pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e/ou pelo(s) Avalista(s), bem como se incentivarem, de qualquer forma, a prostituição ou utilizar

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

em suas atividades mão-de-obra infantil (salvo na condição de aprendiz em conformidade com as leis aplicáveis) e/ou em condição análoga a de escravo;

(xiv) caso seja proferida decisão, em qualquer instância, condenando a Devedora, as SPEs Garantidoras ou o(s) Avalista(s), seus funcionários, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais e procuradores agindo em seu nome, ou qualquer de suas respectivas controladas, conforme aplicável, pelos crimes: (a) contra a economia popular, a fé pública e o patrimônio público; (b) contra o patrimônio privado, o sistema financeiro, o mercado de capitais e os previstos na lei que regula a falência; (c) contra a saúde pública; (d) eleitorais; (e) de lavagem ou ocultação de bens, direitos e valores; (f) de tráfico de entorpecentes e drogas afins, racismo, tortura, terrorismo e hediondos; e/ou (g) praticados por organização criminosa, quadrilha ou bando;

(xv) realização, pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras, pela Perplan Urbanização e/ou pela FVB Empreendimentos, de qualquer operação de cisão, fusão, incorporação, transformação, reorganização societária ou operação assemelhada que **(a)** resulte em alteração do controle direto ou indireto da Devedora, da(s) SPEs Garantidoras, da Perplan Urbanização e/ou da FVB Empreendimentos, conforme o caso; ou **(b)** cause, ou possa razoavelmente causar, um Efeito Adverso Relevante para a Operação de Securitização, incluindo, sem limitação, (i) prejuízo à capacidade de cumprimento das Obrigações Garantidas, (ii) redução material da cobertura, qualidade e/ou exequibilidade das Garantias, ou (iii) qualquer restrição relevante aos direitos do Patrimônio Separado, sem a prévia autorização dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial;

(xvi) ocorrência, em relação a qualquer dos Avalistas Pessoas Físicas, de qualquer dos seguintes eventos: **(a)** decretação de interdição judicial, nos termos dos artigos 747 e seguintes do Código de Processo Civil, ou reconhecimento de incapacidade civil superveniente por qualquer meio, que comprometa a validade ou eficácia do Aval e Dívida Solidária prestado; **(b)** requerimento ou decretação de insolvência civil, nos termos dos artigos 955 e seguintes do Código Civil; ou **(c)** realização de qualquer ato de reorganização patrimonial, incluindo, sem limitação, alteração do regime de bens do casamento, dissolução da sociedade conjugal ou da união estável, doação de bens a descendentes ou terceiros, constituição de fundos patrimoniais ou *trusts*, ou qualquer outro ato que, a critério razoável da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário, resulte ou possa resultar em redução material da base patrimonial do respectivo Avalista Pessoa Física capaz de comprometer a suficiência ou exequibilidade do Aval e Dívida Solidária por ele prestado,

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

observado, em qualquer caso, o limite e a segregação por Série previstos neste Termo de Emissão e no Termo de Securitização;

(xvii) não obtenção, não renovação, cassação, perda ou suspensão de quaisquer licenças, autorizações e/ou alvarás necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras ou pelo(s) Avalista(s), conforme aplicável, que afetem de forma material as atividades da Devedora, das SPEs Garantidoras ou do(s) Avalista(s) por prazo superior a 30 (trinta) dias corridos contados a partir da data em que as atividades forem suspensas ou interrompidas, exceto caso a Devedora, as SPEs Garantidoras ou o(s) Avalista(s), conforme o caso, comprovem que a não obtenção, não renovação, cassação, perda ou suspensão decorre de atrasos ou exigências formuladas pelo órgão público competente pela concessão das respectivas licenças, autorizações e/ou alvarás;

(xviii) fusão, incorporação, alteração ou transferência do controle direto ou indireto da Devedora, das SPEs Garantidoras ou de qualquer das Avalistas FVB Empreendimentos ou Perplan Urbanização, para terceiros, sem que haja prévia autorização pelos Titulares de CRI;

(xix) se a Devedora, as SPEs Garantidoras ou o(s) Avalista(s) incorrerem em qualquer uma das causas previstas nos artigos 333 e 1425 do Código Civil, conforme aplicável, observados os prazos de cura previstos nos respectivos Documentos Comprobatórios;

(xx) paralisação parcial ou total das atividades da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou do(s) Avalista(s), conforme aplicável, desde que tal paralisação não seja: (i) realizada para fins de manutenção de equipamentos e no curso ordinário de seus negócios; (ii) férias coletivas; (iii) sanada em até 20 (vinte) Dias Úteis; ou (iv) decorrente de pandemia declarada pela OMS, desde tais impactos sejam devidamente comprovados pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e/ou o(s) Avalista(s), conforme o caso e conforme aplicável;

(xxi) desapropriação, confisco de bens ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental brasileira e que causem um Efeito Adverso Relevante na Devedora, nas SPEs Garantidoras e/ou no(s) Avalista(s), conforme aplicável;

(xxii) cessão, venda, alienação e/ou qualquer outra forma de transferência, direta ou indireta, pela Devedora, de ativos e/ou direitos, em uma ou mais operações relacionadas, em valor individual ou agregado igual ou superior a R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais),

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

que **(a)** resulte em alteração do controle direto ou indireto da Devedora; ou **(b)** seja realizada com Parte Relacionada e/ou em condições não comutativas, inclusive por preço inferior ao valor de mercado; ou **(c)** cause, ou possa razoavelmente causar, Efeito Adverso Relevante para a Operação de Securitização, incluindo, sem limitação, prejuízo à capacidade de cumprimento das Obrigações Garantidas e/ou redução material da cobertura, validade, exequibilidade ou suficiência das Garantias e do Patrimônio Separado, sem a prévia autorização dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial ou conforme previsto neste Termo de Securitização, exceto, e independentemente de aprovação, as operações realizadas no curso ordinário dos negócios da Devedora e/ou de suas Controladas, incluindo, sem limitação, (i) vendas, promessas de venda, cessões e demais atos de comercialização de unidades imobiliárias e recebíveis a elas relacionados, no âmbito dos empreendimentos, (ii) alienação de ativos pelas sociedades exploradoras de empreendimentos imobiliários controladas pela Devedora no curso normal dos seus negócios, e/ou (iii) reorganizações intragrupo que não impliquem alteração de controle e que não causem Efeito Adverso Relevante, desde que não haja prejuízo às Garantias e aos direitos do Patrimônio Separado;

(xxiii) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e/ou pelo(s) Avalista(s) neste Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou nos demais Documentos Comprobatórios é falsa ou revelem-se enganosas na data em que forem prestadas;

(xxiv) ocorrência de um Efeito Adverso Relevante;

(xxv) caso a Devedora deixe de enviar os seguintes documentos ao Agente Fiduciário e ao Agente de Garantias:

(a) até o dia 31 de maio de cada ano, IRPF e comprovante de entrega da declaração de envio do IRPF atualizados dos Avalistas Pessoas Físicas;

(b) até o dia 30 de agosto de cada ano, demonstrações financeiras intermediárias auditadas da Devedora, relativa ao 1º (primeiro) semestre do ano corrente, e declaração de endividamento mais atualizada;

(c) Até o dia 30 de agosto de cada ano, balanço patrimonial e demonstração de resultados intermediários da FVB Empreendimentos, da Perplan Urbanização e das

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

SPEs Garantidoras, relativa ao 1º (primeiro) semestre do ano corrente, e declaração de endividamento mais atualizada;

(d) Até 30 de março de cada ano: (i) demonstração financeira anual auditada da Devedora, acompanhada do respectivo relatório de auditoria independente; (ii) balanço patrimonial e demonstração de resultados anuais da Perplan Urbanização, assinados pelo contador responsável; e (iii) declaração de endividamento mais atualizada de cada uma, conforme aplicável; e

(e) Até 30 de julho de cada ano, demonstração financeira anual auditada da FVB Empreendimentos, acompanhada do respectivo relatório de auditoria independente, e declaração de endividamento mais atualizada;

(xxvi) caso a Devedora, as SPEs Garantidoras e/ou o(s) Avalista(s) deixem de enviar, em até 45 (quarenta e cinco) dias do encerramento de cada trimestre ou em até 5 (cinco) Dias Úteis contados após a data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, balanço patrimonial e demonstração dos resultados relativas ao último trimestre encerrado, conforme aplicável;

(xxvii) caso a Devedora deixe de enviar (a) até o dia 1º de junho de cada ano, balanço patrimonial e demonstração de resultados da Perplan Urbanização, relativos ao respectivo exercício social encerrado, assinados pelo contador responsável; e (b) até o dia 30 de julho de cada ano, cópia das demonstrações financeiras anuais auditadas da FVB Empreendimentos e das SPEs Garantidoras, devidamente acompanhadas do respectivo relatório de auditoria independente, relativas ao respectivo exercício social encerrado, sendo que, no caso das SPEs Garantidoras, serão aceitas as demonstrações consolidadas do Grupo Econômico;

(xxviii) caso se verifique a existência de dívidas vencidas e não pagas, em nome da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou de qualquer Avalista, no banco de dados de restrições financeiras do REFIN, em valor individual ou agregado superior a R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais);

(xxix) caso se verifique a existência de dívidas vencidas e não pagas ou restrição cadastral no Relatório SCR da Devedora, de qualquer das SPEs Garantidoras e/ou de qualquer do(s) Avalista(s), conforme aplicável, em valor individual ou agregado superior a R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) ou seu equivalente em outras moedas, observado

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

que: (a) este evento somente será caracterizado se (i) a restrição/pontuação negativa decorrer de inadimplemento efetivo, exigível e não contestado de boa-fé, e (ii) permanecer por prazo superior a 5 (cinco) Dias Úteis após notificação; e (b) não será caracterizado Evento de Vencimento Antecipado se a Devedora, a(s) SPE(s) Garantidora(s) e/ou o(s) Avalista(s), conforme o caso, comprovarem, de forma razoável, que (i) houve indisponibilidade, erro sistêmico ou falha de integração/atualização do SCR, ou (ii) a restrição decorre de inconsistência cadastral/operacional imputável a terceiro e alheia à vontade da Devedora, da(s) SPE(s) Garantidora(s) e/ou do(s) Avalista(s), desde que a Devedora evidencie as tentativas de obtenção/regularização e mantenha a Securitizadora e o Agente Fiduciário informados até a normalização;

(xxx) caso quaisquer dos questionários de *bring down due diligence* realizados nos termos do item **Erro! Fonte de referência não encontrada.** indique o não cumprimento de quaisquer das Condições Precedentes para as Demais Integralizações;

(xxxi) não cumprimento dos Covenants, conforme previstos no presente Termo de Emissão e no Termo de Securitização;

(xxxii) não recomposição do Fundo de Reserva e/ou do Fundo de Despesas, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação da Securitizadora nesse sentido, observado o disposto no Termo de Securitização;

(xxxiii) em até 30 (trinta) Dias Úteis após a Primeira Data de Integralização dos CRI, renováveis por igual período mediante justificativa fundamentada apresentada pela Devedora, a FVB Empreendimentos deverá obter o endosso da apólice de seguro vigente referente às unidades autônomas designadas como “salas” do condomínio denominado “Civitas Mall”, objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis, em favor da Securitizadora, na qualidade de credora fiduciária, bem como apresentar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário a comprovação do referido endosso. Na hipótese de o endosso comprovadamente não se mostrar possível, a FVB Empreendimentos se obriga a depositar na Conta Centralizadora eventuais indenizações recebidas decorrentes do referido seguro, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu recebimento, sob pena de configuração de Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático, nos termos do item 8.3 do Termo de Securitização;

(xxxiv) caso seja constatada deterioração, depreciação ou insuficiência das garantias reais constituídas nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, e o

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

reforço ou substituição das referidas garantias não seja implementado no prazo e na forma estabelecido nos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis para tanto; ou

(xxxv) a não apresentação e posterior aprovação, pela BRIO à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, até 31 de dezembro de 2026, de documentos comprobatórios da quitação de dívidas financeiras de natureza corporativa da Devedora realizados entre 01 de janeiro de 2026 até 31 de dezembro 2026, de principal estimado em R$ 13.000.000,00 (treze milhões de reais), desconsiderados multas, prêmios e outros custos de pré-pagamento.

(xxxvi) não manutenção pela Devedora do índice financeiro indicado a seguir, a ser verificado anualmente pela Securitizadora, com base nas informações disponibilizadas pela Devedora à Securitizadora, sendo a primeira aferição realizada com base nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Devedora relativas ao exercício de 31 de março de 2027 ("Covenant de Alavancagem"):

"Covenant de Alavancagem": Razão entre Dívida Líquida Corporativa e Patrimônio Líquido deve ser menor ou igual a 1,00 (um) em março de 2027, (B) 0,75 (setenta e cinco centésimos) em março de 2028, e (C) 0,50 (cinquenta centésimos) nos exercícios de março dos demais anos.

"Dívida Líquida Corporativa": corresponde ao endividamento de curto e longo prazo total (empréstimos, financiamentos, debentures e notas comerciais, circulante e não circulante), excluídos (i) os títulos de renda fixa conversíveis disponíveis no balanço da visão da controladora, (ii) os valores devidos em razão de financiamentos imobiliários, isto é, aqueles contratados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional ou de financiamentos obtidos junto ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, e (iii) as disponibilidades (caixa e aplicações financeiras) que constem no balanço da visão da controladora;

"Patrimônio Líquido": corresponde ao patrimônio líquido apresentado no balanço patrimonial da Emissora, excluídos os valores de reavaliação, se houver.

O não envio por parte da Devedora das demonstrações financeiras em até 45 dias corridos, renováveis por igual período caso a Devedora se mostre diligente na obtenção das demonstrações financeiras auditadas, após o fim do respectivo exercício se configurará como descumprimento do "Covenant de Alavancagem".

7.1.3. Em caso de ocorrência ou decretação do Vencimento Antecipado das Notas Comerciais,

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

pela Securitizadora, conforme aplicável, das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, a Devedora obriga-se a resgatar a totalidade das Notas Comerciais de ambas as Séries, com o seu consequente cancelamento, pelo valor correspondente ao saldo devedor dos CRI de ambas as Séries e, caso sejam devidos, aos tributos, encargos moratórios, multas, despesas, penalidades e demais encargos contratuais e legais do Patrimônio Separado previstos neste Termo de Emissão de Notas Comerciais e no Termo de Securitização ou na legislação aplicável, calculados, apurados ou incorridos, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.

7.1.4. Na hipótese de ocorrência ou decretação do Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, a Devedora pagará o montante de que trata o item 7.1.3 acima, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do envio de comunicação por escrito informando sobre a ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais a ser enviada pela Securitizadora à Devedora nos termos do item 12.1 deste Termo de Emissão de Notas Comerciais.

7.1.5. Na ocorrência ou decretação do vencimento antecipado das Notas Comerciais, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, conforme aplicável, deverá imediatamente, ou no máximo em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar ciência do referido evento, enviar notificação aos Titulares de CRI de ambas as Séries informando-os acerca do Evento de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a Securitizadora convocará uma Assembleia Especial dos Titulares dos CRI de ambas as Séries para deliberar sobre o vencimento antecipado das Notas Comerciais, podendo, no entanto, prescindir da realização da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI na impossibilidade de realização de referida assembleia, por falta de quórum para instalação e/ou deliberação, ou caso haja risco provável de perecimento do direito de exigir o imediato vencimento antecipado das Notas Comerciais e/ou de perecimento de qualquer bem pertencente ao Patrimônio Separado durante o processo de convocação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, hipótese em que a Securitizadora poderá adotar as medidas cabíveis independentemente de deliberação assemblear, nos termos da legislação aplicável.

8. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA DEVEDORA, DOS AVALISTAS E DAS SPES GARANTIDORAS

8.1. Obrigações da Devedora, dos Avalistas e das SPEs Garantidoras: A Devedora, os Avalistas e as SPEs Garantidoras, conforme aplicável, até a liquidação de todas as obrigações previstas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais, adicionalmente se obrigam a:

(i) fornecer à Securitizadora, ao Agente Fiduciário dos CRI e ao Agente de Garantias a partir da data de emissão dos CRI:

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

a. os documentos e informações previstos no item 7.1.2, (xxv), deste Termo de Emissão, nos prazos ali estabelecidos, bem como declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Devedora e pelas SPEs Garantidoras e Avalistas, na forma dos seus documentos societários, conforme aplicável, atestando: (a) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; (b) a não ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, nos moldes enviados pelo Agente Fiduciário dos CRI; e (c) que não foram praticados atos em desacordo com os documentos societários;

b. até o dia 31 de maio de cada ano, cópia da declaração do Imposto de Renda Pessoa Física (IRPF) e comprovante de entrega à Receita Federal do Brasil, relativos ao exercício imediatamente anterior, de cada um dos Avalistas Pessoas Físicas;

c. até o dia 30 de agosto de cada ano: (1) demonstrações financeiras intermediárias auditadas da Devedora, relativas ao 1º (primeiro) semestre do ano corrente, acompanhadas do respectivo relatório de auditoria independente; (2) balanço patrimonial e demonstração de resultados intermediários da FVB Empreendimentos, da Perplan Urbanização e das SPEs Garantidoras, relativos ao 1º (primeiro) semestre do ano corrente; e (3) declaração de endividamento atualizada de cada uma delas, conforme aplicável;

d. até o dia 30 de março de cada ano: (1) demonstração financeira anual auditada da Devedora, acompanhada do respectivo relatório de auditoria independente, relativa ao exercício social encerrado; (2) balanço patrimonial e demonstração de resultados anuais da Perplan Urbanização, assinados pelo contador responsável; e (3) declaração de endividamento atualizada de cada uma delas, conforme aplicável;

e. até o dia 30 de julho de cada ano, cópia das demonstrações financeiras anuais auditadas da FVB Empreendimentos e das SPEs Garantidoras, devidamente acompanhadas do respectivo relatório de auditoria independente, relativas ao respectivo exercício social encerrado, sendo que, no caso das SPEs Garantidoras, serão aceitas as demonstrações consolidadas do Grupo Econômico, bem como declaração de endividamento atualizada de cada uma delas;

f. em até 45 (quarenta e cinco) dias do encerramento de cada trimestre, balanço patrimonial e demonstração dos resultados relativos ao último trimestre encerrado, conforme aplicável;

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

g. informações a respeito de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua ciência;

h. informações sobre qualquer efeito adverso prejudicial e relevante na situação (econômica, financeira, operacional, comercial, regulatória, jurídica ou reputacional) da Devedora, dos Avalistas e das SPEs Garantidoras, bem como nos seus negócios, bens, ativos, resultados operacionais e/ou perspectivas, nos poderes ou na capacidade jurídica e/ou econômico-financeira da Devedora, da FVB Empreendimentos e das SPEs Garantidoras de cumprir pontualmente quaisquer de suas obrigações nos termos deste Termo de Emissão e/ou dos Documentos da Operação, conforme aplicável; e

i. informações acerca de quaisquer eventos ou fatos que venha a tomar conhecimento e que possam impactar os Créditos Imobiliários e seu fluxo;

(ii) cumprir e fazer com que seus funcionários, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais e procuradores agindo em seu nome, ou qualquer de suas respectivas controladas cumpram todas as leis, regras, regulamentos e ordens, inclusive ambientais, trabalhistas, previdenciárias aplicáveis e relevantes ao exercício das suas atividades, exceto por: (a) aquelas que estejam sendo contestadas de boa-fé e dentro do prazo estabelecido pela autoridade competente; ou (b) obrigações com relação às quais possuam provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância; ou (c) obrigações cujo descumprimento não possa causar um Efeito Adverso Relevante;

(iii) manter válidas e regulares, durante o prazo de vigência deste Termo de Emissão, as declarações e garantias apresentadas neste Termo de Emissão, no que for aplicável, obrigando-se a, sempre que ocorrer algum evento que altere tais declarações e garantias, informar à Securitizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tal inconsistência for identificada;

(iv) comparecer, por meio de seus representantes, às Assembleias Especiais dos Titulares de CRI, sempre que for solicitado;

(v) cumprir, juntamente com seus funcionários, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais e procuradores agindo em seu nome, ou qualquer de suas respectivas controladas, integralmente as leis, regulamentos e demais normas relacionadas à Legislação Socioambiental, bem como não incentivar a prostituição, tampouco utilizar ou incentivar mão-de-obra infantil (salvo na condição de aprendiz em

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

conformidade com as leis aplicáveis) e/ou em condição análoga à de escravo ou de qualquer forma infringir direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente, bem como obter todos os documentos (laudos, estudos, relatórios, licenças, etc.) exigidos pela legislação e necessários para o exercício regular e seguro de suas atividades, apresentando à Securitizadora, sempre que por esta razoavelmente solicitado, as informações e documentos que comprovem a conformidade legal de suas atividades e o cumprimento das obrigações assumidas neste item, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da respectiva solicitação, ou em prazo regulamentar inferior eventualmente requerido à Securitizadora por autoridade competente;

(vi) monitorar suas atividades de forma a identificar e mitigar os impactos ambientais não antevistos no momento da celebração deste Termo de Emissão;

(vii) não utilizar os recursos oriundos deste instrumento, de forma direta ou indireta, para realizar atividades, investimentos ou qualquer outra forma de aplicação em áreas embargadas pelo IBAMA;

(viii) fazer com que os recursos decorrentes desta Emissão sejam aplicados exclusivamente de acordo com os termos previstos no item 4.5 deste Termo de Emissão;

(ix) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras, quando aplicável, nos termos exigidos pela legislação e regulação em vigor;

(x) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, no que se aplicar à Devedora, aos Avalistas e às SPEs Garantidoras;

(xi) fornecer aos seus sócios as demonstrações financeiras elaboradas e aprovadas;

(xii) cumprir todas as normas editadas pela CVM necessárias para que a Oferta possa se concretizar;

(xiii) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

(xiv) notificar em até 10 (dez) Dias Úteis a Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão de suas atividades;

(xv) cumprir, em todos os aspectos, todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, exceto por: (a) aquelas que estejam sendo contestadas de boa-fé e dentro do prazo estabelecido pela autoridade competente; ou (b) aquelas com relação às quais possuam provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância; ou (c) obrigações cujo descumprimento não possa causar um Efeito Adverso Relevante;

(xvi) manter válidas e regulares as licenças, concessões ou aprovações necessárias, inclusive ambientais, ao seu regular funcionamento, exceto por aquelas **(a)** que estejam em processo de obtenção ou renovação; ou **(b)** questionadas nas esferas administrativa e/ou judicial de boa-fé; ou **(c)** cuja ausência não possam causar um Efeito Adverso Relevante;

(xvii) cumprir e adotar medidas para que suas respectivas controladas e respectivos administradores e empregados cumpram todas as Leis Anticorrupção, devendo: (i) manter políticas e procedimentos internos que visem assegurar integral cumprimento de tais normas; (ii) dar conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a Devedora, previamente ao início de sua atuação; (iii) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não;

(xviii) manter, durante todo o período de vigência dos CRI, este Termo de Emissão de Notas Comerciais sempre válido e vigente, bem como manter as Garantias livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, exceto pelos ônus previstos no presente Termo de Emissão de Notas Comerciais;

(xix) outorgar, manter outorgado e renovar a outorga, à Securitizadora ou a terceiro por ela contratado ou indicado, todas as procurações necessárias ao acesso: (a) à Escrituração Contábil Digital (SPED-ECD); (b) à Escrituração Fiscal Digital (SPED-EFD); (c) à EFD-PIS/COFINS; (d) Controle Fiscal Contábil de Transição (SPED-FCONT); (e) SPED Dados Agregados e Termos de ECD; e (f) SPED-ECF-Download, bem como a todo e qualquer dado de escrituração contábil e fiscal enviado à Receita Federal do Brasil, no prazo de 5 (cinco)

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

Dias Úteis a contar da solicitação da Securitizadora, a ser realizada ao exclusivo critério desta;

(xx) fornecer à Securitizadora, semestralmente, até o dia 5º (quinto) Dia Útil dos meses de junho e dezembro, os Relatórios SCR emitidos em nome da Devedora, das SPEs Garantidoras e dos Avalistas;

(xxi) autorizar o Agente Fiduciário, na qualidade de instituição financeira, durante a vigência do presente instrumento, a promover a abertura de cadastro em seu nome, prestar, solicitar e receber informações originadas do Sistema de Informações de Crédito do Banco Central do Brasil – SCR, ou de quaisquer outras fontes oficialmente constituídas compartilhando com essas fontes as informações existentes; e

(xxii) manter, observar e cumprir os Covenants estabelecidos neste Termo de Emissão, incluindo, sem limitação: (a) manter o *Loan to Value* (LTV) máximo de 55% (cinquenta e cinco por cento), calculado mensalmente na forma prevista na definição de "Covenants" deste Termo de Emissão; e (b) contratar, às suas expensas, junto a uma das Empresas de Avaliação, Laudo de Avaliação, e disponibilizá-lo à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI em até 30 (trinta) dias contados do aniversário da Data de Emissão de cada ano, sendo que o não fornecimento do Laudo de Avaliação nesse prazo constituirá Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático, nos termos deste Termo de Emissão.

9. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA DEVEDORA, DOS AVALISTAS E DAS SPES GARANTIDORAS

9.1. Declarações da Devedora, das SPEs Garantidoras e dos Avalistas: A Devedora, cada um dos Avalistas e as SPEs Garantidoras, conforme aplicável, declaram e garantem, na data de assinatura deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, de forma individual, que:

(i) no caso da Devedora, dos Avalistas pessoas jurídicas e das SPEs Garantidoras, são sociedades legalmente organizadas e existentes de acordo com as leis do Brasil; e, no caso dos Avalistas pessoas físicas, são pessoas naturais capazes, nos termos da legislação brasileira, e devidamente qualificadas na forma deste instrumento;

(ii) possuem plena capacidade e legitimidade para celebrar este Termo de Emissão de Notas Comerciais e os demais Documentos da Operação dos quais são parte, realizar todos os negócios jurídicos aqui previstos e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária, quando aplicável, e outras

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, que serão tratadas de boa-fé e com lealdade;

(iii) estão aptas e em condições de cumprir as obrigações previstas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais e nos demais Documentos da Operação dos quais são parte;

(iv) não se encontram em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a ele relacionados;

(v) as discussões sobre o objeto contratual deste Termo de Emissão de Notas Comerciais foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

(vi) este Termo de Emissão de Notas Comerciais é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível de acordo com os seus termos, e não há qualquer fato impeditivo à celebração deste instrumento;

(vii) a celebração deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, bem como dos demais Documentos da Operação dos quais são parte, e o cumprimento de suas obrigações: **(a)** não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários ou documentos constitutivos, quando aplicável; **(b)** não violam qualquer lei, regulamento, norma regulatória ou autorregulatória, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais estejam vinculadas; **(c)** não exigem qualquer outro consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza, exceto os aqui mencionados e/ou por aqueles já obtidos até a presente data; **(d)** não infringem qualquer contrato, compromisso ou instrumento público ou particular do qual sejam parte; e **(e)** não resultarão em **(i)** vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual sejam parte e/ou ao qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; **(ii)** rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; ou **(iii)** criação de qualquer ônus ou gravame, judicial ou extrajudicial, sobre qualquer de seus ativos, exceto pelas Garantias ora constituídas;

(viii) os representantes legais ou mandatários que assinam este Termo de Emissão de Notas Comerciais têm poderes estatutários e/ou vigentes e legitimamente outorgados para assumir em seu nome as obrigações aqui estabelecidas, observado que, no caso de Avalista pessoa física, este assina em nome próprio e por sua livre e espontânea vontade,

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

em conjunto ou não com seus respectivos cônjuges, quando assim necessário nos termos da regulamentação aplicável;

(ix) foram informadas de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Termo de Emissão de Notas Comerciais e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade, e foram assistidas por assessores legais durante toda a referida negociação;

(x) as declarações e garantias prestadas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais, bem como todas as informações prestadas no âmbito dos Documentos da Operação dos quais são parte, são verdadeiras, corretas, completas e suficientes, e nenhuma delas omite qualquer fato relevante relacionado ao seu objeto;

(xi) não existem, de seu conhecimento, investigações, procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais ou arbitrais de qualquer natureza, nem mediações, que afetem ou possam vir a afetar, ainda que indiretamente, este Termo de Emissão de Notas Comerciais e os Documentos da Operação dos quais são parte, ou que possam afetar substancial e adversamente a situação econômica e financeira de cada declarante, conforme aplicável;

(xii) não omitiram nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na situação reputacional, econômico-financeira ou jurídica da Devedora, dos Avalistas ou das SPEs Garantidoras, em prejuízo da Securitizadora;

(xiii) respeitam, e fazem com que seus funcionários, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais e procuradores agindo em seu nome, ou qualquer de suas respectivas controladas respeitem, a legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional, à medicina do trabalho e ao meio ambiente, bem como declaram que no desenvolvimento de suas atividades não incentivam a prostituição, tampouco utilizam ou incentivam mão-de-obra infantil (salvo na condição de aprendiz em conformidade com as leis aplicáveis) e/ou em condição análoga à de escravo, ou de qualquer forma infringem direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente, bem como que a utilização dos valores oriundos do pagamento das Notas Comerciais não implicará violação da Legislação Socioambiental;

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

(xiv) cumprem, e fazem com que seus funcionários, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais e procuradores agindo em seu nome, ou qualquer de suas respectivas controladas cumpram, todas as leis, regras, regulamentos e ordens relacionadas à Legislação Anticorrupção, na medida em que: **(a)** adotam programa de integridade, nos termos do Decreto 11.129, visando garantir o fiel cumprimento da legislação indicada anteriormente; **(b)** conhecem e entendem as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adotam quaisquer condutas que as infrinjam; **(c)** seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente; **(d)** adotam as diligências apropriadas para contratação de terceiros, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos; e **(e)** caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicarão imediatamente à Securitizadora;

(xv) possuem válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as autorizações, permissões, alvarás e licenças, inclusive as ambientais, necessárias ao regular exercício de suas atividades, exceto por aquelas (a) questionadas regularmente nas esferas administrativa e/ou judicial; (b) que estejam em processo tempestivo de obtenção ou renovação; ou (c) cuja ausência não possa causar um Efeito Adverso Relevante;

(xvi) estão adimplentes com o cumprimento das obrigações constantes de todos os Documentos da Operação dos quais são parte, conforme aplicável;

(xvii) estão em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto (a) por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial; ou (b) por aquelas cuja ausência de pagamento não cause um Efeito Adverso Relevante;

(xviii) no caso das SPEs Garantidoras e da FVB Empreendimentos, os Imóveis objeto da Alienação Fiduciária Imóveis de que são constituintes encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza real, pessoal ou arbitral, não havendo qualquer impedimento ao seu registro perante os competentes cartórios de registro de imóveis, na extensão dos Imóveis de suas respectivas titularidades;

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

(xix) têm plena ciência e concordam integralmente com a remuneração e a forma de divulgação dos respectivos índices ou parâmetros para o seu cálculo, que foram acordados por livre vontade, em observância ao princípio da boa-fé;

(xx) têm conhecimento e experiência em finanças e negócios, bem como em operações semelhantes a esta, suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo deste negócio, e são capazes de assumir as obrigações, riscos e encargos aqui previstos;

(xxi) são responsáveis pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade (a) das informações prestadas em razão da Oferta e em todos os documentos referentes à Oferta preparados em conjunto com a Securitizadora; e (b) das informações fornecidas aos investidores interessados em adquirir os CRI, durante todo o prazo de duração da Oferta. Caso referidas informações se tornem insuficientes, inverídicas, imprecisas, inconsistentes ou desatualizadas, a Devedora se compromete a notificar tal fato, por escrito, à Securitizadora, reconhecendo e reafirmando sua obrigação de indenizá-la pelos eventuais prejuízos decorrentes, na medida em que comprovados, nos termos deste instrumento.

9.2. Declarações sobre as Notas Comerciais: A Devedora declara, nesta data, que:

(i) o presente Termo de Emissão de Notas Comerciais consubstancia relação jurídica regularmente constituída, válida, vigente e eficaz, sendo absolutamente verdadeiros todos os seus termos, valores e anexos, não havendo, até a presente data, medida judicial ou extrajudicial visando seu término antecipado, resolução ou anulação, ou qualquer inadimplemento em curso;

(ii) as Notas Comerciais emitidas por meio do presente Termo de Emissão encontram-se livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, arbitral ou real, não havendo qualquer fato que impeça ou restrinja o seu direito de celebrar e cumprir este instrumento;

(iii) responsabiliza-se pelas informações prestadas, pela existência, validade, eficácia, licitude, legalidade e exequibilidade das Notas Comerciais;

(iv) não existem quaisquer ajuizamentos nesta data, nem tem conhecimento de que haja inquéritos, investigações, procedimentos administrativos, arbitrais ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, em qualquer tribunal, ou mediações que afetem ou possam vir a afetar negativamente este Termo de Emissão de Notas Comerciais e as Notas Comerciais;

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

(v) a presente emissão de Notas Comerciais não caracteriza: (a) fraude contra seus credores, conforme previsto nos artigos 158 a 165 do Código Civil; (b) infração ao artigo 286 do Código Civil; (c) fraude de execução, conforme previsto no artigo 792 da Lei nº 13.105 do Código de Processo Civil; ou (d) fraude, conforme previsto no artigo 185, *caput*, da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966, conforme em vigor ("**Código Tributário Nacional**"), bem como não é passível de revogação, nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei 11.101;

(vi) a emissão das Notas Comerciais, nos termos deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, não estabelece, direta ou indiretamente, qualquer relação de consumo entre a Devedora e a Securitizadora;

(vii) não se está utilizando dos Documentos Comprobatórios ou deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, tampouco da Oferta, para ocultar ou dissimular a natureza, origem, localização, disposição, movimentação ou propriedade de bens, direitos ou valores provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme em vigor;

(viii) não há utilização de trabalho ilegal, análogo ao trabalho escravo, ou de mão de obra infantil, salvo, com relação a esse último, na condição de aprendiz em conformidade com as leis aplicáveis;

(ix) mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações financeiras do último exercício social, decorrem de atividades exercidas no setor imobiliário; e

(x) as Notas Comerciais serão vinculadas à emissão de CRI em 2 (duas) séries, nos termos do Termo de Securitização, passando a integrar o Patrimônio Separado, sendo certo que os pagamentos devidos sob as Notas Comerciais observarão a estrutura de fluxos, contas e ordem de alocação/pagamentos prevista nos Documentos da Operação.

9.3. A Devedora, as SPEs Garantidoras e os Avalistas autorizam a Securitizadora ou terceiros por ela indicados a divulgar os dados e informações da presente Emissão e da Oferta para o mercado financeiro e de capitais, de forma que tal divulgação não violará o disposto na Lei Complementar nº 105, de 10 de janeiro de 2001, conforme alterada, tampouco a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme alterada, ou qualquer outra regulação ou disposição contratual.

9.4. Adicionalmente, a Devedora, as SPEs Garantidoras e os Avalistas autorizam expressamente a Securitizadora a: (i) divulgar e encaminhar documentos e informações relativos

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

à presente operação, inclusive informações cadastrais, aos órgãos de proteção ao crédito, tais como a Centralização de Serviços dos Bancos S.A. - SERASA e Serviço Central de Proteção ao Crédito – SPC; e (ii) consultar as informações existentes sobre os Avalistas Pessoas Físicas em qualquer dos órgãos de proteção ao crédito acima mencionados e disponibilizar tais informações a eventuais investidores dos CRI, bem como cadastrar os dados da presente Emissão e da Oferta nos referidos sistemas.

10. DESPESAS

10.1. Despesas: Para fazer frente aos pagamentos das despesas relativas à administração do Patrimônio Separado, a emissão das Notas Comerciais e aos valores relacionados às despesas e custos a serem incorridos para fins da Oferta, conforme o caso, nas quais incluem-se as despesas previstas no Anexo IV que serão arcadas pelo Fundo de Despesas e/ou diretamente pela Devedora na sua insuficiência, a Securitizadora deverá observar o disposto no item 10.1.1 abaixo ("**Despesas**"):

10.1.1. Fica a Securitizadora autorizada a abater do valor de integralização de cada Série de Notas Comerciais, o montante para a constituição do Fundo de Reservas, o montante para constituição do Fundo de Despesas, e o montante relativo às despesas iniciais da Oferta, de modo que os descontos não sejam realizados de forma duplicada, observada a alocação e segregação entre as Séries, na forma prevista no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

10.1.2. Na hipótese de a data de vencimento de ambas as Séries dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da assembleia geral dos titulares dos CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora, o Agente Fiduciário e os demais prestadores de serviços da emissão dos CRI, continuarem exercendo as suas funções, as Despesas previstas no item 10.1, acima, conforme o caso, continuarão sendo devidas.

10.1.3. Em contrapartida ao desempenho das atividades da Securitizadora no âmbito da Emissão e da Oferta, sem prejuízo das demais atividades a serem desempenhadas pela Securitizadora previstas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais e do Termo de Securitização, a Securitizadora fará jus ao recebimento de remuneração pela prestação dos serviços de emissão dos CRI, administração do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização) e distribuição dos CRI no âmbito da Oferta ("**Taxa de Emissão**", "**Taxa de Administração**" e "**Taxa de Distribuição**"), respectivamente).

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

10.1.4. A Taxa de Emissão e a Taxa de Distribuição serão arcadas pela Devedora e custeadas com os recursos do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização), respeitadas as condições de preço e prazo aqui estabelecidas e serão pagas em parcelas únicas no valor de R$ 20.000,00 (vinte mil reais) e R$ 20.000,00 (vinte mil reais), respectivamente, devidas até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à primeira data de integralização.

10.1.5. A Taxa de Administração será arcada pela Devedora e custeada com os recursos do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização), respeitadas as condições de preço e prazo aqui estabelecidas e será paga mensalmente no valor de R$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), sendo a primeira parcela de tais remunerações devida até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à primeira data de integralização e as demais na mesma data dos meses subsequentes, a ser atualizada anualmente a partir da Data de Emissão, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo.

10.1.6. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração e não ocorra sua recomposição, os titulares de CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de em um segundo momento se reembolsarem com a Devedora, observado o procedimento de convocação de Assembleia Especial previsto no Termo de Securitização.

10.1.7. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja atuando em nome dos titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora. Caso a Devedora não pague tempestivamente e os recursos do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização) não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, e um Evento de Vencimento Antecipado estiver em curso, os titulares de CRI arcarão com tais remunerações, ressalvado seu direito de, num segundo momento, se reembolsarem com a Devedora após a realização do Patrimônio Separado.

10.1.8. Todas as remunerações da Securitizadora aqui previstas serão acrescidas dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte), bem como outros tributos que venham a incidir sobre as referidas remunerações, sendo certo que serão acrescidos aos pagamentos valores adicionais, de modo que a Securitizadora receba os mesmos valores que seriam

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

recebidos caso nenhum dos impostos elencados neste item fosse incidente, excetuando-se o imposto de renda de responsabilidade da fonte pagadora.

10.1.9. A Devedora 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 (conforme definido no Termo de Securitização), 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 de titulares de CRI, 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, das SPEs Garantidoras e dos Avalistas. O ressarcimento a que se refere este item será efetuado em até 2 (dois) Dias Úteis após o recebimento de comunicação nesse sentido, acompanhada dos respectivos comprovantes de quitação da despesa em questão. Em caso de inadimplência da Devedora para arcar com essas despesas, estas serão arcadas pelo Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização) e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, os titulares de CRI serão responsáveis por tais despesas, sendo certo que tanto o Patrimônio Separado como os titulares de CRI terão direito de regresso em face da Devedora.

10.1.10. Adicionalmente, nos casos de inadimplemento no pagamento de qualquer das Obrigações Garantidas, pecuniária ou não, de reestruturação da Emissão e/ou da Oferta, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, assembleias especiais presenciais ou virtuais, participação de reuniões internas ou externas ao escritório da Securitizadora, formais ou virtuais com a Devedora, as SPEs Garantidoras e/ou os Avalistas 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 (conforme definido no Termo de Securitização) 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 incluir, mas sem limitação, a elaboração e/ou revisão de Documentos da Operação e dos respectivos aditamentos relacionados a reestruturação

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

eventualmente solicitada, às Assembleias Especiais, dentre outros motivos, será devido à Securitizadora remuneração adicional por hora homem de trabalho dedicada às atividades acima mencionadas, equivalente a R$ 900,00 (novecentos reais), valor esse que deverá ser atualizado anualmente a partir da data de emissão do CRI, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo ("**Fee de Reestruturação**"). Entende-se por reestruturação alterações nas condições do CRI relacionadas: (i) às Garantias; (ii) às características dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração e/ou índice de 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; 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. 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.

10.1.10.1. Aplica-se ao Fee de Reestruturação o quanto previsto no item 10.1.8 acima.

10.1.10.2. Para cada liquidação adicional, será devido o valor de R$ 900,00 (novecentos reais).

10.2. Fundo de Despesas: A Devedora fica desde já obrigada a constituir e manter constituído, até a total quitação das Obrigações Garantidas, o Fundo de Despesas no Valor do Fundo de Despesas, sem prejuízo do Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a ser constituído proporcionalmente ao valor integralizado em cada Data de Integralização, de forma *pro rata* entre as Séries, conforme o valor integralizado de cada Série na respectiva data.

10.2.1. Caso o saldo do Fundo de Despesas fique inferior ao Valor Mínimo Fundo de Despesas, a Devedora ficará obrigada a transferir para a Conta Centralizadora o montante necessário à recomposição do Fundo de Despesas ao Valor do Fundo de Despesas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação da Securitizadora nesse sentido.

10.2.1.1. Os recursos mantidos no Fundo de Despesas poderão ser investidos nos Investimentos Permitidos, sendo certo que a Securitizadora, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

demoras, salvo aqueles decorrentes de dolo e/ou culpa grave da Securitizadora, seus respectivos diretores, empregados ou agentes. Correrão por conta da Devedora todos e quaisquer tributos, impostos, taxas e contribuições incidentes sobre os Investimentos Permitidos. Todos os rendimentos e recursos transferidos pela Securitizadora à Devedora, serão realizados com os rendimentos livres de tributos, ressalvados os benefícios fiscais destes rendimentos à Securitizadora.

10.2.1.2. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais investimentos integrarão o Patrimônio Separado dos CRI, contabilizados sobre o Fundo de Despesas.

10.2.1.3. Após o pagamento da última parcela de remuneração e amortização dos CRI e cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas, a Securitizadora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento, pela Securitizadora, do termo de quitação expedido pelo Agente Fiduciário dos CRI, liberar eventual saldo remanescente do Fundo de Despesas, juntamente com os rendimentos líquidos oriundos da aplicação nos Investimentos Permitidos, para a Devedora, em conta a ser indicada por esta.

10.2.1.4. Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

11. RESPONSABILIDADE DA DEVEDORA, DOS AVALISTAS E DAS SPES GARANTIDORAS

11.1. Compromisso de Indenização: A Devedora obriga-se a indenizar e a isentar a Securitizadora, os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário (em conjunto, "**Partes Indenizadas**"), de qualquer prejuízo, e/ou perdas e danos que venha(m) a sofrer em decorrência do descumprimento, pela Devedora, de qualquer obrigação oriunda deste Termo de Emissão de Notas Comerciais e dos Documentos da Operação, inclusive com relação à subscrição e integralização das Notas Comerciais para fins da operação de emissão dos CRI, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da respectiva Parte Indenizada.

11.1.1. Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra qualquer das Partes Indenizadas e/ou suas respectivas partes relacionadas em relação a ato, omissão ou fato atribuível direta e comprovadamente à Devedora relacionado ao exercício de suas funções no âmbito dos Documentos da Operação, enquanto na qualidade de administradora do Patrimônio Separado, a Devedora pagará o montante total pago ou devido pela respectiva Parte Indenizada, como resultado de qualquer perda, ação, dano e responsabilidade diretamente relacionada aos CRI, sendo que a Devedora deverá requerer

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

perante o Juízo competente a exclusão da respectiva Parte Indenizada do polo passivo de qualquer demanda judicial.

11.1.2. A obrigação de indenização prevista no item 11.1 abrange, inclusive, o reembolso de custas processuais e honorários advocatícios que venham a ser razoavelmente incorridos pelas Partes Indenizadas, seus respectivos sucessores, bem como por suas partes relacionadas, na defesa ou exercício dos direitos decorrentes dos Documentos da Operação.

11.1.3. A Devedora deverá pagar quaisquer valores devidos em decorrência das estipulações deste capítulo 11 no prazo de 30 (trinta) dias a contar do recebimento da respectiva comunicação enviada pela respectiva Parte Indenizada, desde que acompanhados com a efetiva comprovação dos valores devidos, nos termos previstos neste item 11.1.

12. DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. Comunicações: Todas as comunicações realizadas nos termos deste Termo de Emissão devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. As comunicações realizadas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado:

(i) Para a Devedora:

BRIO INCORPORADORA LTDA.
Avenida Sumaré, nº 372, Bairro Jardim Sumaré
CEP 14.025-450, Ribeirão Preto – SP
At.: Fábio Villas Boas
Telefone: (16) 3101-8100
E-mail: fabio@brioincorporadora.com.br; financeiro@brioincorporadora.com.br; ri@brioincorporadora.com.br

(ii) Para os Avalistas e Devedores Solidários:

FVB EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA.

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

Rua Nelson Simões Peixeiro, nº 325, Condomínio Residencial Ipê Rosa, Vila do Golf
CEP 14.027-754, Ribeirão Preto – SP
At.: Fábio Villas Boas
Telefone: (16) 3101-8100
E-mail: fabio@brioincorporadora.com.br; financeiro@brioincorporadora.com.br; ri@brioincorporadora.com.br

FABIO VILLAS BOAS
Rua Nelson Simões Peixeiro, nº 325, Condomínio Residencial Ipê Rosa, Vila do Golf
Ribeirão Preto – São Paulo, CEP 14.027-754
Telefone: (16) 3101-8100
E-mail: fabio@brioincorporadora.com.br; financeiro@brioincorporadora.com.br; ri@brioincorporadora.com.br

ADILSON PERDIZA VILLAS BOAS
Rua Waldice Marcel, nº 225, Jardim Canadá
Ribeirão Preto – São Paulo, CEP 14.224-320
Telefone: (16) 3101-8100
E-mail: apvboas@perplan.com.br; financeiro@brioincorporadora.com.br; ri@brioincorporadora.com.br

MÁRCIO PERDIZA VILLAS BOAS
Avenida Luis Eduardo de Toledo Prado, nº 2.300, Casa 55, Vila do Golf
Ribeirão Preto – São Paulo, CEP 14.027-250
Telefone: (16) 3101-8100
E-mail: mpvboas@perplan.com.br; financeiro@brioincorporadora.com.br; ri@brioincorporadora.com.br

PERPLAN EMPREENDIMENTOS E URBANIZAÇÃO LTDA.
Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, nº 1.465, Bairro Jardim Botânico
Ribeirão Preto - Estado de São Paulo, CEP 14.021-630
Telefone: (16) 3101-8100
E-mail: fabio@brioincorporadora.com.br; financeiro@brioincorporadora.com.br; ri@brioincorporadora.com.br; mpvboas@perplan.com.br; apvboas@perplan.com.br

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

(iii) Para as SPEs Garantidoras:

LAR BRASIL CONDOMÍNIO I SPE LTDA.
Avenida Sumaré, nº 372, Jardim Sumaré
CEP 14.025-450, Ribeirão Preto – SP
At.: Fábio Villas Boas
Telefone: (16) 3101-8100
E-mail: fabio@brioincorporadora.com.br; financeiro@brioincorporadora.com.br; ri@brioincorporadora.com.br

LAR NORUEGA INCORPORADORA SPE LTDA.
Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, nº 1.465, Sala 217-AA, Jardim Botânico
CEP 14.021-630, Ribeirão Preto – SP
At.: Fábio Villas Boas
Telefone: (16) 3101-8100
E-mail: fabio@brioincorporadora.com.br; financeiro@brioincorporadora.com.br; ri@brioincorporadora.com.br

(iv) Para a Securitizadora:

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA
Avenida Paulista, 1.912, 13° andar, sala 132, Bela Vista,
CEP 01310-924, São Paulo/SP
At.: Leandro Issaka
Telefone: (11) 5051-3592
E-mail: gestao@leveragesec.com.br | obrigacoes@leveragesec.com.br

(v) Para o Escriturador:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Gilberto Sabino nº 215, 4º Andar, Pinheiros
São Paulo/SP, CEP 05.425-02
At.: Eugênia Souza
Telefone: (11) 3030-7177
E-mail: estruturacao@vortx.com.br / pu@vortx.com.br (para fins de precificação de ativos) / agentefiduciario@vortx.com.br

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

12.1.1. Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos quando (i) entregues nos endereços acima mencionados sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio; ou (ii) por correio eletrônico, serão consideradas recebidas na data de seu recebimento, mediante confirmação de recebimento pelo destinatário.

12.1.2. As comunicações enviadas nas formas previstas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais serão consideradas plenamente eficazes se entregues a empregado, preposto ou representante das Partes.

12.1.3. A Devedora, as SPEs Garantidoras e os Avalistas nomeiam-se reciprocamente como mandatários com poderes especiais para cada qual receber toda e qualquer comunicação, notificação, intimação ou citação, judicial ou extrajudicial, relativa aos Documentos Comprobatórios em nome um do outro, incluindo, sem limitação, quaisquer citações, intimações ou notificações em arbitragem ou processo judicial.

12.1.4. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada imediatamente à outra Parte por quem tiver seu endereço alterado, observado que quem não cumprir com esta obrigação será responsável pelos prejuízos que der causa.

12.1.5. Com a exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, incluindo, mas não se limitando as demonstrações financeiras, o cumprimento das obrigações pactuadas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais e nos demais documentos da Emissão referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário ocorrerá exclusivamente através da plataforma digital “VX Informa”, disponibilizada pelo Agente Fiduciário em sua página na rede mundial de computadores. Para a realização do cadastro, é necessário acessar a página e solicitar o acesso ao sistema.

12.2. Divisibilidade: Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

12.3. Liberalidades: Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Emissão de Notas Comerciais. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio em razão de qualquer inadimplemento das obrigações relativas às Notas Comerciais não prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

12.4. Sucessão: O presente Termo de Emissão de Notas Comerciais é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso, a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

12.5. Cessão pelas Partes: A Devedora não poderá ceder, gravar ou transigir com seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais, salvo com a anuência prévia, expressa e por escrito da Securitizadora, dos eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso, a Securitizadora, por outro lado, poderá fazê-lo, sem a necessidade de anuência por parte da Devedora.

12.6. Aditamentos e Modificações: Quaisquer alterações nos termos e condições deste Termo de Emissão de Notas Comerciais deverão ser formalizadas, por escrito, mediante a celebração de instrumento de aditamento por todas as Partes.

12.7. Vigor: Este Termo de Emissão de Notas Comerciais entra em vigor na data de sua assinatura e finda com o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas, não podendo, entretanto, ser rescindido até que as Partes tenham cumprido todas as suas obrigações aqui previstas.

12.8. Cumulatividade: Os direitos, recursos e poderes estipulados neste Termo de Emissão de Notas Comerciais são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, recursos ou poderes estipulados pela lei.

12.9. Tributos: A Devedora será responsável perante a Securitizadora pelo custo de todos os tributos (inclusive na fonte) incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos na forma deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, os quais, quando devidos, deverão ser integralmente pagos pela Devedora. Nesse sentido, referidos pagamentos deverão ser acrescidos dos valores atuais e futuros correspondentes a quaisquer tributos que sobre eles incidam, venham a incidir ou sejam entendidos como devidos (*gross up*). Da mesma forma, caso, por força de lei ou norma regulamentar, a Securitizadora, tenha que reter ou deduzir, dos pagamentos feitos no âmbito deste Termo de Emissão de Notas

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

Comerciais, a Devedora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Securitizadora, receba os mesmos valores que seriam por eles recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. Para tanto, a Devedora desde já reconhece ser pecuniária a obrigação aqui prevista, e declara ser líquidos, certos e exigíveis todos e quaisquer valores que vierem a ser apresentados contra si e comprovados, pela Securitizadora, como indiscutíveis e como pertinentes a esses tributos, os quais deverão ser liquidados pela Devedora, por ocasião da sua apresentação pela Securitizadora ou pelos titulares de CRI.

12.10. Definições: Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões iniciadas em maiúsculas, não definidas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais, terão o significado previsto no Termo de Securitização e/ou em quaisquer dos Documentos Comprobatórios; e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.

12.11. Legislação Aplicável: Este Termo de Emissão de Notas Comerciais é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.

12.12. Proteção de Dados: As Partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos Comprobatórios, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas, bem como com terceiros, desde que tal compartilhamento seja para os fins da Operação e/ou para o cumprimento de normas legais e/ou regulatórias, o que inclui, mas sem limitação, o cumprimento do dever de *disclosure* ou o dever de informar o mercado; (ii) obtiveram todas as autorizações e consentimentos necessários para o tratamento de dados pessoais de seus administradores, sócios, funcionários, prestadores de serviços e demais partes relacionadas, no contexto da presente operação, em especial o compartilhamento de dados de contato e documentos de seus representantes legais e pessoas indicadas no item 12.1 acima, referente às comunicações a serem realizadas no âmbito deste instrumento; e (iii) mantêm políticas e controles internos referentes à proteção de dados pessoais de seus administradores, sócios, funcionários, prestadores de serviços e demais partes relacionadas.

12.13. Assinatura Digital: As Partes reconhecem que as declarações de vontade das partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado (i) o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil ou (ii) outro meio de comprovação da autoria e integridade do documento em forma eletrônica, desde que admitido como válido pelas partes ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento, conforme admitido pelo artigo 10 e seus parágrafos da

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Termo de Emissão de Notas Comerciais, e seus anexos, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto neste item.

12.13.1. Este instrumento produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a Cidade do São Paulo, Estado do São Paulo, conforme indicado abaixo.

12.14. Foro: Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam este Termo de Emissão de Notas Comerciais em forma eletrônica podendo, neste caso, se utilizar processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas – ICP-Brasil, ou, alternativamente, por meio de outra plataforma de assinatura eletrônica utilizados como meio de comprovação de autoria e integridade de documentos em forma eletrônica, produzindo todos os seus efeitos em relação aos signatários, conforme parágrafo 1º do artigo 10º da Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, e artigo 219, do Código Civil. Uma vez assinado digitalmente pelas Partes, o presente Termo de Emissão de Notas Comerciais ficará disponível na plataforma digital, ficando cada Parte responsável por obter uma ou mais vias e mantê-la(s) em seus arquivos e registros.

São Paulo/SP, 22 de abril de 2026.

[*O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.*]

[Página de assinaturas abaixo]

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

(*PÁGINA 1/4* DE ASSINATURA DO TERMO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO PARTICULAR DE NOTAS COMERCIAIS, EM 2 (DUAS) SÉRIES, COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, NÃO CONVERSÍVEL, PARA DISTRIBUIÇÃO PRIVADA, DA BRIO INCORPORADORA LTDA.)

BRIO INCORPORADORA LTDA.

Devedora

Fabio Villas Boas

Nome: Fábio Villas Boas
CPF: 218.560.558-50

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

Securitizadora

Lucas Ribeiro de Almeida

Nome: Henrique Luís Alexandre Neto
CPF: 022.410.475-62

Nome: Lucas Ribeiro de Almeida
CPF: 013.181.121-50

PATAGÔNIA CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Agente de Garantias

João Pedro M de Oliveira

Maria Gabriela da Costa A

Nome: **JOÃO PEDRO MACHADO DE OLIVEIRA**
CPF: 458.127.188-65

Nome: **MARIA GABRIELA DA COSTA ALMEIDA**
CPF: 612.827.553-23

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

(*PÁGINA 2/4* DE ASSINATURA DO TERMO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO PARTICULAR DE NOTAS COMERCIAIS, EM 2 (DUAS) SÉRIES, COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, NÃO CONVERSÍVEL, PARA DISTRIBUIÇÃO PRIVADA, DA BRIO INCORPORADORA LTDA.)

FVB EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Avalista e Devedor Solidário

Nome: **FABIO VILLAS BOAS**
CPF: 218.560.558-50

FABIO VILLAS BOAS

Avalista e Devedor Solidário

Nome: **FABIO VILLAS BOAS**
CPF: 218.560.558-50

ADILSON PERDIZA VILLAS BOAS
MARIANGELA BISTANE VILLAS BOAS

Avalista e Devedor Solidário

Nome: **ADILSON PERDIZA VILLAS BOAS**
CPF: 744.259.608-82

Nome: **MARIANGELA B. VILLAS BOAS**
CPF: 743.954.838-87

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

(*PÁGINA 3/4* DE ASSINATURA DO TERMO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO PARTICULAR DE NOTAS COMERCIAIS, EM 2 (DUAS) SÉRIES, COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, NÃO CONVERSÍVEL, PARA DISTRIBUIÇÃO PRIVADA, DA BRIO INCORPORADORA LTDA.)

MÁRCIO PERDIZA VILLAS BOAS
MARIA CECÍLIA PLACIDO VILLAS BOAS
Avalista e Devedor Solidário

Nome: **MÁRCIO PERDIZA VILLAS BOAS**
CPF: 747.106.138-34

Nome: **MARIA CECÍLIA PLACIDO VILLAS BOAS**
CPF: 744.737.788-00

PERPLAN EMPREENDIMENTOS E URBANIZAÇÃO LTDA.
Avalista e Devedor Solidário

Nome: **FABIO VILLAS BOAS**
CPF: 218.560.558-50

Nome: **ADILSON VILLAS BOAS**
CPF: 744.259.608-82

Nome: **MARCIO PERDIZA VILLAS BOAS**
CPF: 747.106.138-34

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

(*PÁGINA 4/4* DE ASSINATURA DO TERMO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO PARTICULAR DE NOTAS COMERCIAIS, EM 2 (DUAS) SÉRIES, COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, NÃO CONVERSÍVEL, PARA DISTRIBUIÇÃO PRIVADA, DA BRIO INCORPORADORA LTDA.)

LAR BRASIL CONDOMÍNIO I SPE LTDA.

Garantidora

Fabio Villas Boas

_____

Nome: **FABIO VILLAS BOAS**

CPF: 218.560.558-50

LAR NORUEGA INCORPORADORA SPE LTDA.

Garantidora

Fabio Villas Boas

_____

Nome: **FABIO VILLAS BOAS**

CPF: 218.560.558-50

Testemunhas:

Guilherme Said

1._____

Nome: GUILHERME SANTORO SAID

CPF: 218.223.478-07

Mateus Ragozoni

2._____

Nome: Mateus Augusto Ragozoni

CPF: 364.172.198-95

Fabiano Desidério

3._____

Nome: Fabiano Desidério

OAB/SP 297.177

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

ANEXO I

(A) DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Destinação dos Recursos

	Imóvel (RGI/Endereço)	PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE-SE?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel (R$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos
1152	Matrícula nº 214728 2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto Rua Adenílson Tamegá Monteiro, nº 1005 Parque Residencial Candido Portinari - Ribeirão Preto - SP	LAR ESTADOS UNIDOS CONDOMINIO 2 INCORPORADORA SPE LTDA. (CNPJ/MF: 42.752.108/0001-80)	Não	R$ 35.000.000,00	100%	R$ 6.975.912,00
	Total:			R$ 35.000.000,00	100%	R$ 6.975.912,00

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

(B) CRONOGRAMA INDICATIVO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

SEMESTRE	R$
1º SEMESTRE DE 2026	R$ 11.116.051,00
2º SEMESTRE DE 2026	R$ 23.883.949,00
TOTAL	R$ 35.000.000,00

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Notas Comerciais em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Devedora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados no âmbito de suas atividades; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades.

1153

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

(C) ORÇAMENTO DAS OBRAS DO EMPREENDIMENTO LAR INGLATERRA

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

ANEXO II

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS NOTAS COMERCIAIS

DATA: [--]	BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE NOTAS COMERCIAIS, EM 2 (DUAS) SÉRIES, PARA DISTRIBUIÇÃO PRIVADA, DA BRIO INCORPORADORA LTDA.	Nº: 01
2 (DUAS) SÉRIES		
Para os fins deste boletim de subscrição ("**Boletim de Subscrição**"), adotam-se as definições constantes no "*Termo da 1ª (Primeira) Emissão Particular de Notas Comerciais, em 2 (Duas) Séries, com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, Não Conversível, para Distribuição Privada, da* ***BRIO INCORPORADORA LTDA***.", celebrado em 22 de abril de 2026 ("**Termo de Emissão de Notas Comerciais**").		

EMISSORA	
Devedora:	**BRIO INCORPORADORA LTDA DA.**, sociedade empresária limitada, Avenida Sumaré, 372, Bairro: Jardim Sumaré, CEP: 14.025-450, Município: Ribeirão Preto, Estado: São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 20.220.831/0001-86.

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO						
Dados da Emissão			Série	Qtd.	Valor Nominal Unitário	Valor Nominal Global
Local	Data	Emissão			R$	R$
São Paulo – SP	Emissão: 07/04/2026 Vencimento: 22/04/2030	1ª	[1ª Série] / [2ª Série]	[=]	1.000,00	[=].000.000,00

1155

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

FORMA DE PAGAMENTO		
AMORTIZAÇÃO	JUROS REMUNERATÓRIOS	
Atualização Monetária e Amortização	Taxa Efetiva	Forma de Pagamento
O Valor Nominal Unitário não será objeto de atualização monetária. O saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será amortizado mensalmente, com carência de 12 (doze) meses contados da Data de Emissão de cada Série, de acordo com cronograma de pagamento constante do Anexo III ao Termo de Emissão de Notas Comerciais, até a Data de Vencimento.	Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de *spread* (sobretaxa) equivalente a 2% (dois por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.	A remuneração será paga mensalmente, observado o cronograma de pagamento das Notas Comerciais previsto no Anexo III ao Termo de Emissão de Notas Comerciais

OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO	
Forma:	Nominativa;
Garantias:	a Alienação Fiduciária de Imóveis, o Aval e Dívida Solidária, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reservas

QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade anônima fechada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.912, 13º andar, Sala 132, Bela Vista, CEP 01.310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40.

1156

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

NOTAS COMERCIAIS SUBSCRITAS	
Série	[1ª Série] ou [2ª Série]
Quantidade	[•]
Valor Nominal Unitário	R$ [•]
Valor Nominal Efetivamente Integralizado	R$ [•]
Valor Total Efetivamente Integralizado	R$ [•]
FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO	
As Notas Comerciais são subscritas por este Boletim de Subscrição e serão integralizadas, quando do implemento das condições precedentes estabelecidas no Termo de Emissão de Notas Comerciais.	

ADESÃO AOS TERMOS E CONDIÇÕES
Condições: O Subscritor, neste ato, declara, em caráter irrevogável e irretratável, em relação à 1ª (Primeira) Emissão Particular de Notas Comerciais, em 2 (Duas) Séries, com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, Não Conversível, para Distribuição Privada, da Devedora, 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 Emissão de Notas Comerciais, a qual foi firmado de acordo com a autorização da Reunião de Sócios da Devedora, realizada em 07 de abril de 2026, nos termos do artigo 59, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada. São Paulo- SP, [data]. _____ **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

Subscritor

_____

BRIO INCORPORADORA LTDA

Devedora

Testemunhas:

1._____	2._____
Nome: [•]	Nome: [•]
CPF: [•]	CPF: [•]

1158

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

ANEXO III

CRONOGRAMA DE PAGAMENTO E AMORTIZAÇÃO DAS NOTAS COMERCIAIS

Nota Comercial - 1º série					
#	Datas de Pagamento	Juros	Incorpora	Amortização	Tai
1	20/05/2026	Não	Sim	Não	0,0000%
2	22/06/2026	Não	Sim	Não	0,0000%
3	20/07/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
4	20/08/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
5	21/09/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
6	20/10/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
7	23/11/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
8	21/12/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
9	20/01/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
10	22/02/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
11	22/03/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
12	20/04/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
13	20/05/2027	Sim	Não	Sim	2,7778%
14	21/06/2027	Sim	Não	Sim	2,8571%
15	20/07/2027	Sim	Não	Sim	2,9412%
16	20/08/2027	Sim	Não	Sim	3,0303%
17	20/09/2027	Sim	Não	Sim	3,1250%
18	20/10/2027	Sim	Não	Sim	3,2258%
19	22/11/2027	Sim	Não	Sim	3,3333%
20	20/12/2027	Sim	Não	Sim	3,4483%
21	20/01/2028	Sim	Não	Sim	3,5714%

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

22	21/02/2028	Sim	Não	Sim	3,7037%
23	20/03/2028	Sim	Não	Sim	3,8462%
24	20/04/2028	Sim	Não	Sim	4,0000%
25	22/05/2028	Sim	Não	Sim	4,1667%
26	20/06/2028	Sim	Não	Sim	4,3478%
27	20/07/2028	Sim	Não	Sim	4,5455%
28	21/08/2028	Sim	Não	Sim	4,7619%
29	20/09/2028	Sim	Não	Sim	5,0000%
30	20/10/2028	Sim	Não	Sim	5,2632%
31	21/11/2028	Sim	Não	Sim	5,5556%
32	20/12/2028	Sim	Não	Sim	5,8824%
33	22/01/2029	Sim	Não	Sim	6,2500%
34	20/02/2029	Sim	Não	Sim	6,6667%
35	20/03/2029	Sim	Não	Sim	7,1429%
36	20/04/2029	Sim	Não	Sim	7,6923%
37	21/05/2029	Sim	Não	Sim	8,3333%
38	20/06/2029	Sim	Não	Sim	9,0909%
39	20/07/2029	Sim	Não	Sim	10,0000%
40	20/08/2029	Sim	Não	Sim	11,1111%
41	20/09/2029	Sim	Não	Sim	12,5000%
42	22/10/2029	Sim	Não	Sim	14,2857%
43	21/11/2029	Sim	Não	Sim	16,6667%
44	20/12/2029	Sim	Não	Sim	20,0000%
45	21/01/2030	Sim	Não	Sim	25,0000%
46	20/02/2030	Sim	Não	Sim	33,3333%
47	20/03/2030	Sim	Não	Sim	50,0000%
48	22/04/2030	Sim	Não	Sim	100,0000%

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

Nota Comercial - 2° série					
#	Datas de Pagamento	Juros	Incorpora	Amortização	Tai
1	20/05/2026	Não	Sim	Não	0,0000%
2	22/06/2026	Não	Sim	Não	0,0000%
3	20/07/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
4	20/08/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
5	21/09/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
6	20/10/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
7	23/11/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
8	21/12/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
9	20/01/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
10	22/02/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
11	22/03/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
12	20/04/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
13	20/05/2027	Sim	Não	Sim	2,7778%
14	21/06/2027	Sim	Não	Sim	2,8571%
15	20/07/2027	Sim	Não	Sim	2,9412%
16	20/08/2027	Sim	Não	Sim	3,0303%
17	20/09/2027	Sim	Não	Sim	3,1250%
18	20/10/2027	Sim	Não	Sim	3,2258%
19	22/11/2027	Sim	Não	Sim	3,3333%
20	20/12/2027	Sim	Não	Sim	3,4483%
21	20/01/2028	Sim	Não	Sim	3,5714%
22	21/02/2028	Sim	Não	Sim	3,7037%
23	20/03/2028	Sim	Não	Sim	3,8462%
24	20/04/2028	Sim	Não	Sim	4,0000%
25	22/05/2028	Sim	Não	Sim	4,1667%
26	20/06/2028	Sim	Não	Sim	4,3478%

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

27	20/07/2028	Sim	Não	Sim	4,5455%
28	21/08/2028	Sim	Não	Sim	4,7619%
29	20/09/2028	Sim	Não	Sim	5,0000%
30	20/10/2028	Sim	Não	Sim	5,2632%
31	21/11/2028	Sim	Não	Sim	5,5556%
32	20/12/2028	Sim	Não	Sim	5,8824%
33	22/01/2029	Sim	Não	Sim	6,2500%
34	20/02/2029	Sim	Não	Sim	6,6667%
35	20/03/2029	Sim	Não	Sim	7,1429%
36	20/04/2029	Sim	Não	Sim	7,6923%
37	21/05/2029	Sim	Não	Sim	8,3333%
38	20/06/2029	Sim	Não	Sim	9,0909%
39	20/07/2029	Sim	Não	Sim	10,0000%
40	20/08/2029	Sim	Não	Sim	11,1111%
41	20/09/2029	Sim	Não	Sim	12,5000%
42	22/10/2029	Sim	Não	Sim	14,2857%
43	21/11/2029	Sim	Não	Sim	16,6667%
44	20/12/2029	Sim	Não	Sim	20,0000%
45	21/01/2030	Sim	Não	Sim	25,0000%
46	20/02/2030	Sim	Não	Sim	33,3333%
47	20/03/2030	Sim	Não	Sim	50,0000%
48	22/04/2030	Sim	Não	Sim	100,0000%

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

ANEXO IV

DESPESAS

Despesas Flat

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	Custo %	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO
CVM 1ª Série**	Taxa de Fiscalização	FLAT	0,03000%	R$ 2.700,00	0,00%	R$ 2.700,00
CVM 2ª Série**	Taxa de Fiscalização	FLAT	0,03000%	R$ 7.800,00	0,00%	R$ 7.800,00
B3 | CETIP*	Registro CRI	FLAT	0,02900%	R$ 10.150,00	0,00%	R$ 10.150,00
B3 | CETIP*	Registro CCI	FLAT	0,00100%	R$ 350,00	0,00%	R$ 350,00
B3 | CETIP*	Taxa Liquidação Financeira	FLAT	0,00100%	R$ 224,96	0,00%	R$ 224,96
Anbima	Taxa de Registro de base de dados de CRIs	FLAT	0,00400%	R$ 1.416,00	0,00%	R$ 1.416,00
Anbima	Taxa de Registro de oferta (sistema SDO)	FLAT	0,00300%	R$ 9.919,00	0,00%	R$ 9.919,00
Leverage	Emissão	FLAT	-	R$ 20.000,00	11,15%	R$ 22.509,85
Leverage	Coordenador Líder	FLAT	-	R$ 20.000,00	11,15%	R$ 22.509,85
Leverage	Primeira taxa de gestão	FLAT	-	R$ 3.500,00	11,15%	R$ 3.939,22
Patagônia Capital	Estruturador	FLAT	1,25%	R$ 437.500,00	0,00%	R$ 437.500,00
Darmont	Assessor Legal	FLAT	-	R$ 44.000,00	0,00%	R$ 44.000,00
TN Advogados	LO	FLAT		R$ 14.000,00	16,33%	R$ 16.732,40
Vórtx	Escriturador de CRI	FLAT	-	R$ 6.000,00	16,33%	R$ 7.171,03

1163

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

Outliers	Printer - Diagramação	FLAT		R$ 9.500,00	0,00%	R$ 9.500,00
Vórtx	Escriturador de NC	FLAT	-	R$ 6.000,00	16,33%	R$ 7.171,03
Vórtx	Liquidante	FLAT	-	R$ 3.000,00	16,33%	R$ 3.585,51
Vórtx	Custodiante	FLAT	-	R$ 6.000,00	16,33%	R$ 7.171,03
Vórtx	Implantação Agente Fiduciário	FLAT	-	R$ 4.000,00	16,33%	R$ 4.780,69
Vórtx	Agente Fiduciário	FLAT	-	R$ 16.000,00	16,33%	R$ 19.122,74
Vórtx	Agente Registrador	FLAT	-	R$ 5.000,00	16,33%	R$ 5.975,86
TOTAL				**R$ 627.059,96**		**R$ 644.229,17**
*Custos estimados **Taxa mínima da CVM R$809,16						1,84%

1164

Despesas Recorrentes

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	Custo %	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO	VALOR BRUTO ANUAL
Vórtx	Agente Fiduciário	ANUAL	-	R$ 16.000,00	9,65%	R$ 17.708,91	R$ 17.708,91
Vórtx	Custodiante	ANUAL	-	R$ 6.000,00	9,65%	R$ 6.640,84	R$ 6.640,84
Vórtx	Escriturador de CRI	ANUAL	-	R$ 6.000,00	9,65%	R$ 6.640,84	R$ 6.640,84
Vórtx	Escriturador de NC	ANUAL	-	R$ 6.000,00	9,65%	R$ 6.640,84	R$ 6.640,84
Vórtx	Liquidante	ANUAL	-	R$ 3.000,00	9,65%	R$ 3.320,42	R$ 3.320,42
BLB	Auditoria	ANUAL	-	R$ 2.638,25	6,15%	R$ 2.811,13	R$ 2.811,13

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

Akrual[1]	Software de gestão	MENSAL	-	R$ 250,00	0,00%	R$ 250,00	R$ 3.000,00
Link	Balanço anual	ANUAL	-	R$ 300,00	0,00%	R$ 300,00	R$ 300,00
Link	Contabilidade	MENSAL	-	R$ 300,00	0,00%	R$ 300,00	R$ 3.600,00
Leverage	Taxa de Gestão	MENSAL	-	R$ 3.500,00	11,15%	R$ 3.939,22	R$ 47.270,64
Leverage**	Distribuição	EVENTUAL	-	R$ 900,00	11,15%	R$ 1.012,94	R$ 1.012,94
Serasa*	Reembolso	MENSAL	-	R$ 50,00	0,00%	R$ 50,00	R$ 600,00
Itaú	Tarifa de Conta	MENSAL	-	R$ 87,00	0,00%	R$ 87,00	R$ 1.044,00
B3 | CETIP*	Custódia de CRI	MENSAL	0,00%	R$ 280,00	0,00%	R$ 280,00	R$ 3.360,00
B3 | CETIP*	Custódia de CCI	MENSAL	0,00%	R$ 385,00	0,00%	R$ 385,00	R$ 4.620,00
TOTAL							**R$ 108.570,56**

*Custos estimados 0,30%

**Valor por dia de liquidação após a primeira liquidação

[1]Valor estimado por série a partir da terceira (inclusive)

1165

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

ANEXO V

MODELO DE RELATÓRIO SEMESTRAL

RELATÓRIO ACERCA DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS DA EMISSÃO

[CIDADE], [DATA]

À

Leverage Companhia Securitizadora

Avenida Paulista, nº 1.912, 13º andar, Sala 132, Bela Vista,

CEP 01.310-924, São Paulo/SP

At.: Leandro Issaka

Telefone: (11) 5051-3592

E-mail: gestao@leveragesec.com.br | obrigacoes@leveragesec.com.br

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros

CEP 05425-020, São Paulo/SP

At.: Eugênia Souza

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: agentefiduciario@vortx.com.br | pu@vortx.com.br (para fins de precificação)

1166

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

Período: [--].[--].[--] até [--].[--].[--]

A **BRIO INCORPORADORA LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 20.220.831/0001-86 ("**Devedora**"), nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais, vem, pelo presente, atestar que o volume total de recursos obtidos mediante a emissão das Notas Comerciais acima foi utilizado durante o período acima, corresponde a R$ [--] ([--] reais) nos termos previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais, conforme abaixo:

Denominação do Empreendimento Imobiliário	Proprietário	Matrícula / Cartório	Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa do projeto: (construção ou reforma)	Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) /DOC [x] / e outros	Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]
Total destinado no semestre									R$ [●]
Valor total desembolsado à Devedora									R$ [●]
Saldo a destinar									R$ [●]
Valor Total da Oferta									R$ [●]

1167

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

Declara que os Documentos de Destinação, comprovantes de pagamento, e demais documentos acima elencados não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Devedora e/ou empresas do grupo utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

Atenciosamente,

BRIO INCORPORADORA LTDA.

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

1168

Clicksign 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

CRI BRIO I NC I Versão Final I 22.04.2026.pdf

Documento número #64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04

Hash do documento original (SHA256): 617fb546b07db6af23ccd7e1128fc20f525538c5ee91d15a2c8f8de339810f90

Assinaturas

Lucas Ribeiro de Almeida
CPF: 013.181.121-50
Assinou em 22 abr 2026 às 18:45:06

Lucas Ribeiro de Almeida

Fabiano Desidério
CPF: 326.213.058-30
Assinou em 23 abr 2026 às 16:45:27

Fabiano Desidério

Guilherme Said
CPF: 218.223.478-07
Assinou em 23 abr 2026 às 17:57:20

Guilherme Said

Maria Gabriela da Costa Almeida
CPF: 612.827.553-23
Assinou em 23 abr 2026 às 10:34:18

Maria Gabriela da Costa Almeida

Marcio Perdiza Villas Boas
CPF: 747.106.138-34
Assinou em 24 abr 2026 às 10:16:20

Marcio Perdiza Villas Boas

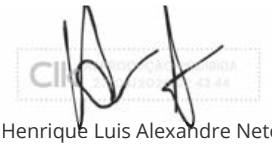
Adilson Perdiza Villas Boas
CPF: 744.259.608-82
Assinou em 24 abr 2026 às 10:31:22

Adilson Perdiza Villas Boas

João Pedro Machado de Oliveira
CPF: 458.127.188-65
Assinou em 23 abr 2026 às 10:53:12

João Pedro Machado de Oliveira

Henrique Luis Alexandre Neto
CPF: 022.410.475-62
Assinou em 22 abr 2026 às 22:43:56


Henrique Luis Alexandre Neto

Fabio Villas Boas
CPF: 218.560.558-50
Assinou em 23 abr 2026 às 18:08:23

Fabio Villas Boas

Mariangela Bistane Villas Boas
CPF: 743.954.838-87
Assinou em 24 abr 2026 às 11:59:43

Mariangela Bistane Villas Boas

Maria Cecília Plácido Villas Boas
CPF: 744.737.788-00
Assinou em 24 abr 2026 às 11:09:03

Maria Cecília Plácido Villas Boas

Mateus Augusto Ragozoni
CPF: 364.172.198-95
Assinou em 23 abr 2026 às 17:54:41

Mateus Augusto Ragozoni

Log

22 abr 2026, 18:27:33	Operador com email formalizacao@darmontadvogados.com na Conta e383bee4-719f-4aba-bac6-a14bb775d357 criou este documento número 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04. Data limite para assinatura do documento: 22 de maio de 2026 (18:27). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
22 abr 2026, 18:38:59	Operador com email formalizacao@darmontadvogados.com na Conta e383bee4-719f-4aba-bac6-a14bb775d357 alterou o processo de assinatura. Data limite para assinatura do documento: 27 de junho de 2026 (15:18).
22 abr 2026, 18:38:59	Operador com email formalizacao@darmontadvogados.com na Conta e383bee4-719f-4aba-bac6-a14bb775d357 adicionou à Lista de Assinatura: fabiano.desiderio@pereiraadvogados.com.br para assinar, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Fabiano Desidério.

22 abr 2026, 18:38:59	Operador com email formalizacao@darmontadvogados.com na Conta e383bee4-719f-4aba-bac6-a14bb775d357 adicionou à Lista de Assinatura: guilherme.said@brioincorporadora.com.br para assinar, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Guilherme Said.
22 abr 2026, 18:38:59	Operador com email formalizacao@darmontadvogados.com na Conta e383bee4-719f-4aba-bac6-a14bb775d357 adicionou à Lista de Assinatura: mateus.ragozoni@brioincorporadora.com.br para assinar, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Mateus Augusto Ragozoni.
22 abr 2026, 18:38:59	Operador com email formalizacao@darmontadvogados.com na Conta e383bee4-719f-4aba-bac6-a14bb775d357 adicionou à Lista de Assinatura: apvboas@perplan.com.br para assinar, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Adilson Perdiza Villas Boas.
22 abr 2026, 18:38:59	Operador com email formalizacao@darmontadvogados.com na Conta e383bee4-719f-4aba-bac6-a14bb775d357 adicionou à Lista de Assinatura: fabio@brioincorporadora.com.br para assinar, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Fabio Villas Boas.
22 abr 2026, 18:38:59	Operador com email formalizacao@darmontadvogados.com na Conta e383bee4-719f-4aba-bac6-a14bb775d357 adicionou à Lista de Assinatura: mpvboas@perplan.com.br para assinar, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Marcio Perdiza Villas Boas.
22 abr 2026, 18:39:00	Operador com email formalizacao@darmontadvogados.com na Conta e383bee4-719f-4aba-bac6-a14bb775d357 adicionou à Lista de Assinatura: maribistane@yahoo.com.br para assinar, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Mariangela Bistane Villas Boas.
22 abr 2026, 18:39:00	Operador com email formalizacao@darmontadvogados.com na Conta e383bee4-719f-4aba-bac6-a14bb775d357 adicionou à Lista de Assinatura: cecipvb@hotmail.com para assinar, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Maria Cecília Plácido Villas Boas.

22 abr 2026, 18:39:00	Operador com email formalizacao@darmontadvogados.com na Conta e383bee4-719f-4aba-bac6-a14bb775d357 adicionou à Lista de Assinatura: jpo@patagoniacapital.com.br para assinar, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo João Pedro Machado de Oliveira.
22 abr 2026, 18:39:00	Operador com email formalizacao@darmontadvogados.com na Conta e383bee4-719f-4aba-bac6-a14bb775d357 adicionou à Lista de Assinatura: mga@patagoniacapital.com.br para assinar, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Maria Gabriela da Costa Almeida.
22 abr 2026, 18:39:00	Operador com email formalizacao@darmontadvogados.com na Conta e383bee4-719f-4aba-bac6-a14bb775d357 adicionou à Lista de Assinatura: lucas@leveragesec.com.br para assinar, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Lucas Ribeiro de Almeida.
22 abr 2026, 18:39:00	Operador com email formalizacao@darmontadvogados.com na Conta e383bee4-719f-4aba-bac6-a14bb775d357 adicionou à Lista de Assinatura: henrique@leveragesec.com.br para assinar, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Henrique Luis Alexandre Neto.
22 abr 2026, 18:45:06	Lucas Ribeiro de Almeida assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail lucas@leveragesec.com.br. CPF informado: 013.181.121-50. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo da89f3(...), vide anexo manuscript_22 abr 2026, 18-44-53.png. IP: 191.23.40.186. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.55911484161538 e longitude -46.65763972376521. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.1426.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
22 abr 2026, 22:43:56	Henrique Luis Alexandre Neto assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail henrique@leveragesec.com.br. CPF informado: 022.410.475-62. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 83136d(...), vide anexo manuscript_22 abr 2026, 22-41-04.png. IP: 189.120.78.4. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.5494916 e longitude -46.6421176. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.1426.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
23 abr 2026, 10:34:18	Maria Gabriela da Costa Almeida assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail mga@patagoniacapital.com.br. CPF informado: 612.827.553-23. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 92046d(...), vide anexo manuscript_23 abr 2026, 10-33-20.png. IP: 104.28.63.94. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -21.21179108894958 e longitude -47.81772609796616. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.1426.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.

23 abr 2026, 10:53:12	João Pedro Machado de Oliveira assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail jpo@patagoniacapital.com.br. CPF informado: 458.127.188-65. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo ce79e7(...), vide anexo manuscript_23 abr 2026, 10-52-26.png. IP: 143.208.144.5. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -21.21190955686833 e longitude -47.81813761236596. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.1426.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
23 abr 2026, 16:45:27	Fabiano Desidério assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail fabiano.desiderio@pereiraadvogados.com.br. CPF informado: 326.213.058-30. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 5d469c(...), vide anexo manuscript_23 abr 2026, 16-44-14.png. IP: 177.103.40.173. Componente de assinatura versão 1.1427.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
23 abr 2026, 17:54:41	Mateus Augusto Ragozoni assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail mateus.ragozoni@brioincorporadora.com.br. CPF informado: 364.172.198-95. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 6588a9(...), vide anexo manuscript_23 abr 2026, 17-47-21.png. IP: 177.74.189.103. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -21.19532305896095 e longitude -47.81084177571436. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.1427.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
23 abr 2026, 17:57:20	Guilherme Said assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail guilherme.said@brioincorporadora.com.br. CPF informado: 218.223.478-07. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo ee652e(...), vide anexo manuscript_23 abr 2026, 17-55-14.png. IP: 177.74.189.103. Componente de assinatura versão 1.1427.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
23 abr 2026, 18:08:23	Fabio Villas Boas assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail fabio@brioincorporadora.com.br. CPF informado: 218.560.558-50. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo d8a4fd(...), vide anexo manuscript_23 abr 2026, 18-05-17.png. IP: 177.74.189.103. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -21.19541549090741 e longitude -47.81077804236483. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.1427.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
24 abr 2026, 10:16:20	Marcio Perdiza Villas Boas assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail mpvboas@perplan.com.br. CPF informado: 747.106.138-34. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo fdfadf(...), vide anexo manuscript_24 abr 2026, 10-10-55.png. IP: 143.208.144.5. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -21.21017893337839 e longitude -47.79981721890331. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.1427.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
24 abr 2026, 10:31:22	Adilson Perdiza Villas Boas assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail apvboas@perplan.com.br. CPF informado: 744.259.608-82. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 4ccf9a(...), vide anexo manuscript_24 abr 2026, 10-29-52.png. IP: 143.208.144.5. Componente de assinatura versão 1.1427.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
24 abr 2026, 11:09:03	Maria Cecília Plácido Villas Boas assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail cecipvb@hotmail.com. CPF informado: 744.737.788-00. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 133926(...), vide anexo manuscript_24 abr 2026, 10-53-57.png. IP: 143.208.144.5. Componente de assinatura versão 1.1427.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
24 abr 2026, 11:59:43	Mariangela Bistane Villas Boas assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail maribistane@yahoo.com.br. CPF informado: 743.954.838-87. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo f12c46(...), vide anexo manuscript_24 abr 2026, 11-57-21.png. IP: 177.82.120.119. Componente de assinatura versão 1.1427.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.

24 abr 2026, 11:59:43	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04.

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 64969df7-6a62-4555-a5b4-dd1fb12e7f04, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Anexos

Lucas Ribeiro de Almeida

Assinou o documento em 22 abr 2026 às 18:45:06

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo da89f3(...)

Lucas Ribeiro de Almeida
manuscript_22 abr 2026, 18-44-53.png

Fabiano Desidério

Assinou o documento em 23 abr 2026 às 16:45:27

ASSINATURA MANUSCRITA
Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 5d469c(...)

Fabiano Desidério
manuscript_23 abr 2026, 16-44-14.png

Guilherme Said

Assinou o documento em 23 abr 2026 às 17:57:20

ASSINATURA MANUSCRITA
Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo ee652e(...)

Guilherme Said
manuscript_23 abr 2026, 17-55-14.png

Maria Gabriela da Costa Almeida

Assinou o documento em 23 abr 2026 às 10:34:18

ASSINATURA MANUSCRITA
Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 92046d(...)

Maria Gabriela da Costa Almeida
manuscript_23 abr 2026, 10-33-20.png

Marcio Perdiza Villas Boas

Assinou o documento em 24 abr 2026 às 10:16:20

ASSINATURA MANUSCRITA
Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo fdfadf(...)

Marcio Perdiza Villas Boas
manuscript_24 abr 2026, 10-10-55.png

Adilson Perdiza Villas Boas

Assinou o documento em 24 abr 2026 às 10:31:22

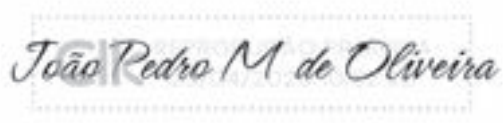
ASSINATURA MANUSCRITA
Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 4ccf9a(...)

Adilson Perdiza Villas Boas
manuscript_24 abr 2026, 10-29-52.png

João Pedro Machado de Oliveira

Assinou o documento em 23 abr 2026 às 10:53:12

ASSINATURA MANUSCRITA
Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo ce79e7(...)



João Pedro Machado de Oliveira
manuscript_23 abr 2026, 10-52-26.png

Henrique Luis Alexandre Neto

Assinou o documento em 22 abr 2026 às 22:43:56

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 83136d(...)

Henrique Luis Alexandre Neto
manuscript_22 abr 2026, 22-41-04.png

Fabio Villas Boas

Assinou o documento em 23 abr 2026 às 18:08:23

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo d8a4fd(...)

Fabio Villas Boas
manuscript_23 abr 2026, 18-05-17.png

Mariangela Bistane Villas Boas

Assinou o documento em 24 abr 2026 às 11:59:43

ASSINATURA MANUSCRITA
Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo f12c46(...)

Mariangela Bistane Villas Boas
manuscript_24 abr 2026, 11-57-21.png

Maria Cecília Plácido Villas Boas

Assinou o documento em 24 abr 2026 às 11:09:03

ASSINATURA MANUSCRITA
Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 133926(...)

Maria Cecília Plácido Villas Boas
manuscript_24 abr 2026, 10-53-57.png

Mateus Augusto Ragozoni

Assinou o documento em 23 abr 2026 às 17:54:41

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 6588a9(...)

Mateus Augusto Ragozoni
manuscript_23 abr 2026, 17-47-21.png

ANEXO VII - PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE EMISSÃO

1º ADITAMENTO AO TERMO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO PARTICULAR DE NOTAS COMERCIAIS, EM 2 (DUAS) SÉRIES, COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, NÃO CONVERSÍVEL, PARA DISTRIBUIÇÃO PRIVADA, DA BRIO INCORPORADORA LTDA

Pelo presente "*1º Aditamento ao TERMO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO PARTICULAR DE NOTAS COMERCIAIS, EM 2 (DUAS) SÉRIES, COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, NÃO CONVERSÍVEL, PARA DISTRIBUIÇÃO PRIVADA, DA BRIO INCORPORADORA LTDA.*", as partes abaixo qualificadas ("Aditamento"),

I. **BRIO INCORPORADORA LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("**CNPJ/MF**") sob o nº 20.220.831/0001-86, com sede na Avenida Sumaré, nº 372, Bairro Jardim Sumaré, CEP 14.025-450, na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, representada nos termos de seu documentos societários pelo Sr. **FABIO VILLAS BOAS**, brasileiro, maior, empresário, casado sob o regime de separação total de bens, portador da Cédula de Identidade RG nº 33.819.258-X, SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 218.560.558-50, residente e domiciliado na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Rua Nelson Simões Peixeiro, nº 325, Condomínio Residencial Ipê Rosa, Vila do Golf, CEP 14.027-754 ("**Emissora**" ou "**Devedora**" ou "**Devedor**" ou "**BRIO**");

II. **FVB EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.265.487/0001-41, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Rua Nelson Simões Peixeiro, nº 325, Condomínio Residencial Ipê Rosa, Vila do Golf, CEP 14.027-754, neste ato representada na forma de seus documentos constitutivos ("**Garantidor 1**", "**Avalista e Devedor Solidário 1**" ou "**Avalista PJ 1**" ou "**FVB Empreendimentos**" ou "**FVB**");

III. **FABIO VILLAS BOAS**, brasileiro, maior, empresário, casado sob o regime de separação total de bens, portador da Cédula de Identidade RG nº 33.819.258-X, SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 218.560.558-50, residente e domiciliado na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Rua Nelson Simões Peixeiro, nº 325, Condomínio Residencial Ipê Rosa, Vila do Golf, CEP 14.027-754 ("**Garantidor 2**", "**Avalista e Devedor Solidário 2**" ou "**Avalista PF 1**" ou "**Fabio**");

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

IV. **ADILSON PERDIZA VILLAS BOAS**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão universal de bens, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº 378.7262-X, SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 744.259.608-82, residente e domiciliado na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Rua Waldice Marcel, nº 225, Jardim Canadá, CEP 14.224-320 ("**Garantidor 3**", "**Avalista e Devedor Solidário 3**" ou "**Avalista PF 2**" ou "**Adilson**"), em conjunto com sua esposa, **MARIANGELA BISTANE VILLAS BOAS**, brasileira, nascida em 23/10/1954, casada, empresária, portadora do RG nº 6.871.444 SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 743.954.838-87, residente e domiciliada na Rua Waldice Marcel, nº 225, Jardim Canadá, na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, CEP 14.024-320, a qual comparece neste ato exclusivamente para prestar outorga uxória, nos termos do inciso III do Artigo 1.647 do Código Civil Brasileiro;

V. **MÁRCIO PERDIZA VILLAS BOAS**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº 4.754.194-5, SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 747.106.138-34, residente e domiciliado na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Luis Eduardo de Toledo Prado, nº 2.300, Casa 55, Vila do Golf, CEP 14.027-250 ("**Garantidor 4**", "**Avalista e Devedor Solidário 4**" ou "**Avalista PF 3**" ou "**Marcio**"), em conjunto com sua esposa, **MARIA CECÍLIA PLACIDO VILLAS BOAS**, brasileira, nascida em 04/02/1951, casada no regime da comunhão parcial de bens, professora, portadora da Cédula de Identidade RG nº 5.034.015-SSP/SP, expedida em 07/07/1978, e inscrita no CPF/MF sob o nº 744.737.788-00, residente e domiciliada na Rua Dr. Romeu Pereira, nº 349, Alto da Boa Vista, CEP 40.025-550, na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, a qual comparece neste ato exclusivamente para prestar outorga uxória, nos termos do inciso III do Artigo 1.647 do Código Civil Brasileiro;

VI. **PERPLAN URBANIZAÇÃO LTDA.**, sociedade limitada inscrita no CNPJ/MF sob o nº 51.768.276/0001-55, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, nº 1.465, 1º andar, Sala 101, Jardim Botânico, CEP 14.021-630, neste ato representada na forma de seus documentos constitutivos ("**Garantidor 5**", "**Avalista e Devedor Solidário 5**" ou "**Avalista PJ 2**" ou "**Perplan Urbanização**" ou "**Perplan**", em conjunto com o Avalista e Devedor Solidário 1, o Avalista e Devedor Solidário 2, o Avalista e Devedor Solidário 3 e o Avalista e Devedor Solidário 4, os "**Avalistas e Devedores Solidários**");

VII. **LAR BRASIL CONDOMÍNIO I SPE LTDA.**, sociedade de propósito específico constituída na forma de sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.266.082/0001-77, com sede na

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Sumaré, nº 372, Jardim Sumaré, CEP 14.025-450, neste ato representada na forma de seus documentos constitutivos ("**Garantidor 6**" ou "**Lar Brasil**"); e

VIII. **LAR NORUEGA INCORPORADORA SPE LTDA.**, sociedade de propósito específico constituída na forma de sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 31.901.348/0001-83, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, nº 1.465, Sala 217-AA, Jardim Botânico, CEP 14.021-630, neste ato representada na forma de seus documentos constitutivos ("**Garantidor 7**" ou "**Lar Noruega**" em conjunto com o Garantidor 1, Garantidor 2, Garantidor 3, Garantidor 4, Garantidor 5 e Garantidor 6, os "**Garantidores**");

e, ainda, na qualidade de Intervenientes Anuentes:

IX. **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") sob o nº 949, na categoria "S1", com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.912, 13º andar, Sala 132, Bela Vista, CEP 01.310-924, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 48.415.978/0001-40, neste ato representada nos termos de seus documentos societários ("**Securitizadora**" ou "**Titular das Notas Comerciais**"); e

X. **PATAGÔNIA CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Av. Braz Olaia Acosta, nº 727, Sala 1.101, Jardim Califórnia, CEP 14.026-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 39.526.263/0001-74, ou quem vier a substituí-la ("**Patagônia**" ou "**Agente de Garantias**");

(sendo a Devedora, os Garantidores, a Securitizadora e a Patagônia denominados, em conjunto, como "**Partes**" e, individual e indistintamente, como "**Parte**").

CONSIDERANDO QUE:

(i) a emissão das Notas Comerciais insere-se no contexto de uma operação de securitização dos Créditos Imobiliários, sendo, ainda, emitidas cédulas de crédito imobiliário ("CCI") nos termos do *"INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAIS, SEM GARANTIA REAL, SOB A FORMA ESCRITURAL"* ("Escritura de Emissão") representando este lastro, que resultará na emissão dos certificados de recebíveis imobiliários

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

em 2 (duas) séries da *72ª (septuagésima segunda)* emissão da Securitizadora ("**CRI**"), aos quais esses Créditos Imobiliários serão vinculados como lastro, por meio do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em 2 (duas) Séries, da 72ª (Septuagésima Segunda) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da* ***LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA****, com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela Brio Incorporadora Ltda.*", a ser celebrado entre a Securitizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário dos CRI e Instituição Custodiante ("**Termo de Securitização**", "**Agente Fiduciário**" e "**Instituição Custodiante**", respectivamente);

(ii) os CRI serão distribuídos por meio de oferta pública de distribuição, sujeita a registro automático perante a CVM, a ser conduzida nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"), e serão destinados exclusivamente a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 30**"); e

(iii) os Garantidores respondem pelo adimplemento das obrigações decorrentes das Notas Comerciais exclusivamente na extensão e nos limites das Garantias por eles prestadas, observada a segregação por Série estabelecida neste Termo de Emissão, sendo certo que: **(a)** a Lar Brasil e a Lar Noruega, na qualidade de SPEs Garantidoras, respondem exclusivamente mediante a Alienação Fiduciária de Imóveis por elas constituída em favor da Securitizadora, nos termos dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, sem qualquer responsabilidade pessoal adicional; **(b)** a FVB Empreendimentos responde tanto pela Alienação Fiduciária de Imóveis constituída sobre os imóveis de sua titularidade quanto pelo Aval e Dívida Solidária prestado em relação a ambas as Séries, sem limitação de valor; **(c)** a Perplan Urbanização, o Sr. Adilson Perdiza Villas Boas e o Sr. Marcio Perdiza Villas Boas respondem pelo Aval e Dívida Solidária exclusivamente em relação às Notas Comerciais da 1ª Série, limitado, isoladamente, em qualquer hipótese, às Obrigações Garantidas das Notas Comerciais da 1ª Série, sendo certo que o valor principal emitido na 1ª Série corresponde a R$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais), sobre o qual incidem ou podem incidir, conforme o caso, juros remuneratórios, encargos moratórios e demais obrigações pecuniárias previstas nos Documentos da Operação, todos igualmente cobertos pelo presente Aval nos limites das Obrigações Garantidas das Notas Comerciais da 1ª Série; e **(d)** o Sr. Fabio Villas Boas responde pelo Aval e Dívida Solidária em relação a ambas as Séries, sem limitação de valor, na qualidade de Avalista Pessoa Física e, indiretamente, por meio de sua participação na FVB Empreendimentos;

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

(iv) em 24 de abril de 2026, foram emitidas as Notas Comerciais, nos termos do "TERMO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO PARTICULAR DE NOTAS COMERCIAIS, EM 2 (DUAS) SÉRIES, COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, NÃO CONVERSÍVEL, PARA DISTRIBUIÇÃO PRIVADA, DA BRIO INCORPORADORA LTDA." ("Termo de Emissão das Notas Comerciais") do qual busca-se neste instrumento aditivo consolidar pontuais alterações;

(v) Em razão de não ter ocorrido a integralização dos CRI até o presente momento, não se faz necessário a deliberação pelos Titulares de CRI em Assembleia Especial; e

(vi) As Partes dispuseram de tempo e condições adequados para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Aditamento, cuja celebração e execução são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM as Partes, de comum acordo e sem quaisquer restrições, celebrar o presente Aditamento, que será regido pelos seguintes termos e condições:

CAPÍTULO I – DAS DEFINIÇÕES

1.1. Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas terão o significado a elas atribuído neste Aditamento, incluindo seu preâmbulo, e, se não definidas neste Aditamento, terão o significado previsto no Termo de Emissão das Notas Comerciais; (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural; e (iii) todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se qualificados expressamente como Dias Úteis.

CAPÍTULO II – DO OBJETO

2.1. O Termo de Emissão das Notas Comerciais, conforme alterado pelo presente Aditamento, passa a vigorar com a redação constante da versão consolidada anexa, que constitui parte integrante e inseparável deste instrumento para todos os fins.

2.2. Os termos e condições do Termo de Emissão das Notas Comerciais não expressamente alterados pelo presente Aditamento permanecem em pleno vigor e efeito, sendo ratificados em sua integralidade.

CAPÍTULO III – DISPOSIÇÕES GERAIS

3.1. O presente Aditamento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores a qualquer título.

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

3.2. Ficam ratificadas todas as disposições do Termo de Emissão das Notas Comerciais não expressamente modificadas pelo presente Aditamento.

3.3. O presente Aditamento é regido pelas leis da República Federativa do Brasil, sendo competente o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer controvérsias dele decorrentes, renunciando as Partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

3.4. O presente Aditamento produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. As Partes signatárias reconhecem a forma de contratação por meios eletrônicos, digitais e informáticos como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, § 4º, do Código de Processo Civil.

E, por estarem assim justas e contratadas, assinam o presente Aditamento por meio eletrônico, nos termos dispostos nos artigos 219 e 225 do Código Civil, bem como ao expresso na Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, no que for aplicável, que ficará disponível na plataforma digital, ficando cada Parte responsável por obter uma ou mais vias e mantê-la(s) em seus arquivos e registro. As Partes signatárias reconhecem a forma de contratação por meios eletrônicos, digitais e informáticos como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, §4º Código de Processo Civil.

São Paulo, 30 de abril de 2026.

[restante da página deixada intencionalmente em branco]

[página de assinaturas abaixo]

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

[página 1/4 de assinaturas do 1º Aditamento ao TERMO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO PARTICULAR DE NOTAS COMERCIAIS, EM 2 (DUAS) SÉRIES, COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, NÃO CONVERSÍVEL, PARA DISTRIBUIÇÃO PRIVADA, DA BRIO INCORPORADORA LTDA.]

BRIO INCORPORADORA LTDA.

Devedora

Fabio Villas Boas

Nome: Fábio Villas Boas
CPF: 218.560.558-50

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

Securitizadora

Lucas Ribeiro de Almeida

Nome: Henrique Luís Alexandre Neto
CPF: 022.410.475-62

Nome: Lucas Ribeiro de Almeida
CPF: 013.181.121-50

PATAGÔNIA CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Agente de Garantias

João Pedro M de Oliveira

Maria Gabriela da Costa A

Nome: **JOÃO PEDRO MACHADO DE OLIVEIRA**
CPF: 458.127.188-65

Nome: **MARIA GABRIELA DA COSTA ALMEIDA**
CPF: 612.827.553-23

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

[página 2/4 de assinaturas do 1º Aditamento ao TERMO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO PARTICULAR DE NOTAS COMERCIAIS, EM 2 (DUAS) SÉRIES, COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, NÃO CONVERSÍVEL, PARA DISTRIBUIÇÃO PRIVADA, DA BRIO INCORPORADORA LTDA.]

FVB EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Avalista e Devedor Solidário

Nome: **FABIO VILLAS BOAS**

CPF: 218.560.558-50

FABIO VILLAS BOAS

Avalista e Devedor Solidário

Nome: **FABIO VILLAS BOAS**

CPF: 218.560.558-50

ADILSON PERDIZA VILLAS BOAS

MARIANGELA BISTANE VILLAS BOAS

Avalista e Devedor Solidário

Nome: **ADILSON PERDIZA VILLAS BOAS**

CPF: 744.259.608-82

Nome: **MARIANGELA B. VILLAS BOAS**

CPF: 743.954.838-87

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

[página 3/4 de assinaturas do 1º Aditamento ao TERMO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO PARTICULAR DE NOTAS COMERCIAIS, EM 2 (DUAS) SÉRIES, COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, NÃO CONVERSÍVEL, PARA DISTRIBUIÇÃO PRIVADA, DA BRIO INCORPORADORA LTDA.]

MÁRCIO PERDIZA VILLAS BOAS

MARIA CECÍLIA PLACIDO VILLAS BOAS

Avalista e Devedor Solidário

Nome: **MÁRCIO PERDIZA VILLAS BOAS**

CPF: 747.106.138-34

Nome: **MARIA CECÍLIA PLACIDO VILLAS BOAS**

CPF: 744.737.788-00

PERPLAN URBANIZAÇÃO LTDA.

Avalista e Devedor Solidário

Nome: **FABIO VILLAS BOAS**

CPF: 218.560.558-50

Nome: **ADILSON VILLAS BOAS**

CPF: 744.259.608-82

Nome: **MARCIO PERDIZA VILLAS BOAS**

CPF: 747.106.138-34

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

[página 4/4 de assinaturas do 1º Aditamento ao TERMO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO PARTICULAR DE NOTAS COMERCIAIS, EM 2 (DUAS) SÉRIES, COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, NÃO CONVERSÍVEL, PARA DISTRIBUIÇÃO PRIVADA, DA BRIO INCORPORADORA LTDA.]

LAR BRASIL CONDOMÍNIO I SPE LTDA.

Garantidora

Fabio Villas Boas

_____

Nome: **FABIO VILLAS BOAS**

CPF: 218.560.558-50

LAR NORUEGA INCORPORADORA SPE LTDA.

Garantidora

Fabio Villas Boas

_____

Nome: **FABIO VILLAS BOAS**

CPF: 218.560.558-50

Testemunhas:

1._____

Nome: GUILHERME SANTORO SAID

CPF: 218.223.478-07

Mateus Ragozoni

2._____

Nome: Mateus Augusto Ragozoni

CPF: 364.172.198-95

Fabiano Desidério

3._____

Nome: Fabiano Desidério

OAB/SP 297.177

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

ANEXO I AO TERMO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO PARTICULAR DE NOTAS COMERCIAIS, EM 2 (DUAS) SÉRIES, COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, NÃO CONVERSÍVEL, PARA DISTRIBUIÇÃO PRIVADA, DA BRIO INCORPORADORA LTDA.

TERMO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO PARTICULAR DE NOTAS COMERCIAIS, EM 2 (DUAS) SÉRIES, COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, NÃO CONVERSÍVEL, PARA DISTRIBUIÇÃO PRIVADA, DA BRIO INCORPORADORA LTDA.

Pelo presente "*Termo da 1ª (Primeira) Emissão Particular de Notas Comerciais, em 2 (Duas) Séries, com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, Não Conversível, para Distribuição Privada, da Brio Incorporadora Ltda.*" ("**Termo de Emissão de Notas Comerciais**"), as partes abaixo identificadas:

I. **BRIO INCORPORADORA LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("**CNPJ/MF**") sob o nº 20.220.831/0001-86, com sede na Avenida Sumaré, nº 372, Bairro Jardim Sumaré, CEP 14.025-450, na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, representada nos termos de seu documentos societários pelo Sr. **FABIO VILLAS BOAS**, brasileiro, maior, empresário, casado sob o regime de separação total de bens, portador da Cédula de Identidade RG nº 33.819.258-X, SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 218.560.558-50, residente e domiciliado na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Rua Nelson Simões Peixeiro, nº 325, Condomínio Residencial Ipê Rosa, Vila do Golf, CEP 14.027-754 ("**Emissora**" ou "**Devedora**" ou "**Devedor**" ou "**BRIO**");

II. **FVB EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.265.487/0001-41, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Rua Nelson Simões Peixeiro, nº 325, Condomínio Residencial Ipê Rosa, Vila do Golf, CEP 14.027-754, neste ato representada na forma de seus documentos constitutivos ("**Garantidor 1**", "**Avalista e Devedor Solidário 1**" ou "**Avalista PJ 1**" ou "**FVB Empreendimentos**" ou "**FVB**");

III. **FABIO VILLAS BOAS**, brasileiro, maior, empresário, casado sob o regime de separação total de bens, portador da Cédula de Identidade RG nº 33.819.258-X, SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 218.560.558-50, residente e domiciliado na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Rua Nelson Simões Peixeiro, nº 325, Condomínio Residencial Ipê Rosa, Vila do Golf,

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

CEP 14.027-754 ("**Garantidor 2**", "**Avalista e Devedor Solidário 2**" ou "**Avalista PF 1**" ou "**Fabio**");

IV. **ADILSON PERDIZA VILLAS BOAS**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão universal de bens, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº 378.7262-X, SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 744.259.608-82, residente e domiciliado na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Rua Waldice Marcel, nº 225, Jardim Canadá, CEP 14.224-320 ("**Garantidor 3**", "**Avalista e Devedor Solidário 3**" ou "**Avalista PF 2**" ou "**Adilson**"), em conjunto com sua esposa, **MARIANGELA BISTANE VILLAS BOAS**, brasileira, nascida em 23/10/1954, casada, empresária, portadora do RG nº 6.871.444 SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 743.954.838-87, residente e domiciliada na Rua Waldice Marcel, nº 225, Jardim Canadá, na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, CEP 14.024-320, a qual comparece neste ato exclusivamente para prestar outorga uxória, nos termos do inciso III do Artigo 1.647 do Código Civil Brasileiro;

V. **MÁRCIO PERDIZA VILLAS BOAS**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº 4.754.194-5, SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 747.106.138-34, residente e domiciliado na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Luis Eduardo de Toledo Prado, nº 2.300, Casa 55, Vila do Golf, CEP 14.027-250 ("**Garantidor 4**", "**Avalista e Devedor Solidário 4**" ou "**Avalista PF 3**" ou "**Marcio**"), em conjunto com sua esposa, **MARIA CECÍLIA PLACIDO VILLAS BOAS**, brasileira, nascida em 04/02/1951, casada no regime da comunhão parcial de bens, professora, portadora da Cédula de Identidade RG nº 5.034.015-SSP/SP, expedida em 07/07/1978, e inscrita no CPF/MF sob o nº 744.737.788-00, residente e domiciliada na Rua Dr. Romeu Pereira, nº 349, Alto da Boa Vista, CEP 40.025-550, na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, a qual comparece neste ato exclusivamente para prestar outorga uxória, nos termos do inciso III do Artigo 1.647 do Código Civil Brasileiro;

VI. **PERPLAN URBANIZAÇÃO LTDA.**, sociedade limitada inscrita no CNPJ/MF sob o nº 51.768.276/0001-55, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, nº 1.465, 1º andar, Sala 101, Jardim Botânico, CEP 14.021-630, neste ato representada na forma de seus documentos constitutivos ("**Garantidor 5**", "**Avalista e Devedor Solidário 5**" ou "**Avalista PJ 2**" ou "**Perplan Urbanização**" ou "**Perplan**", em conjunto com o Avalista e Devedor Solidário 1, o Avalista e Devedor Solidário 2, o Avalista e

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

Devedor Solidário 3 e o Avalista e Devedor Solidário 4, os "**Avalistas e Devedores Solidários**");

VII. **LAR BRASIL CONDOMÍNIO I SPE LTDA.**, sociedade de propósito específico constituída na forma de sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.266.082/0001-77, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Sumaré, nº 372, Jardim Sumaré, CEP 14.025-450, neste ato representada na forma de seus documentos constitutivos ("**Garantidor 6**" ou "**Lar Brasil**"); e

VIII. **LAR NORUEGA INCORPORADORA SPE LTDA.**, sociedade de propósito específico constituída na forma de sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 31.901.348/0001-83, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, nº 1.465, Sala 217-AA, Jardim Botânico, CEP 14.021-630, neste ato representada na forma de seus documentos constitutivos ("**Garantidor 7**" ou "**Lar Noruega**" em conjunto com o Garantidor 1, Garantidor 2, Garantidor 3, Garantidor 4, Garantidor 5 e Garantidor 6, os "**Garantidores**");

e, ainda, na qualidade de Intervenientes Anuentes:

IX. **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") sob o nº 949, na categoria "S1", com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.912, 13º andar, Sala 132, Bela Vista, CEP 01.310-924, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 48.415.978/0001-40, neste ato representada nos termos de seus documentos societários ("**Securitizadora**" ou "**Titular das Notas Comerciais**"); e

X. **PATAGÔNIA CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Av. Braz Olaia Acosta, nº 727, Sala 1.101, Jardim Califórnia, CEP 14.026-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 39.526.263/0001-74, ou quem vier a substituí-la ("**Patagônia**" ou "**Agente de Garantias**");

(sendo a Devedora, os Garantidores, a Securitizadora e a Patagônia denominados, em conjunto, como "**Partes**" e, individual e indistintamente, como "**Parte**").

CONSIDERANDO QUE:

(i) a Devedora tem interesse em emitir Notas Comerciais, em 2 (duas) séries, não conversíveis, com garantias reais e garantias adicionais fidejussórias, para distribuição privada,

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

conforme este Termo de Emissão ("**Notas Comerciais**"), a serem integralmente subscritas pela Securitizadora;

(ii) os recursos provenientes das Notas Comerciais serão destinados nos termos do item 5.5 deste Termo de Emissão;

(iii) a emissão das Notas Comerciais insere-se no contexto de uma operação de securitização dos Créditos Imobiliários, sendo, ainda, emitidas cédulas de crédito imobiliário ("CCI") nos termos do *"INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAIS, SEM GARANTIA REAL, SOB A FORMA ESCRITURAL"* ("Escritura de Emissão") representando este lastro, que resultará na emissão dos certificados de recebíveis imobiliários em 2 (duas) séries da *72ª (septuagésima segunda)* emissão da Securitizadora ("**CRI**"), aos quais esses Créditos Imobiliários serão vinculados como lastro, por meio do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em 2 (duas) Séries, da 72ª (Septuagésima Segunda) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da* ***LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA****, com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela Brio Incorporadora Ltda.*", a ser celebrado entre a Securitizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário dos CRI e Instituição Custodiante ("**Termo de Securitização**", "**Agente Fiduciário**" e "**Instituição Custodiante**", respectivamente);

(iv) os CRI serão distribuídos por meio de oferta pública de distribuição, sujeita a registro automático perante a CVM, a ser conduzida nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"), e serão destinados exclusivamente a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 30**"); e

(v) os Garantidores respondem pelo adimplemento das obrigações decorrentes das Notas Comerciais exclusivamente na extensão e nos limites das Garantias por eles prestadas, observada a segregação por Série estabelecida neste Termo de Emissão, sendo certo que: **(a)** a Lar Brasil e a Lar Noruega, na qualidade de SPEs Garantidoras, respondem exclusivamente mediante a Alienação Fiduciária de Imóveis por elas constituída em favor da Securitizadora, nos termos dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, sem qualquer responsabilidade pessoal adicional; **(b)** a FVB Empreendimentos responde tanto pela Alienação Fiduciária de Imóveis constituída sobre os imóveis de sua titularidade quanto pelo Aval e Dívida Solidária prestado em relação a ambas as Séries, sem limitação de valor; **(c)** a Perplan

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

Urbanização, o Sr. Adilson Perdiza Villas Boas e o Sr. Marcio Perdiza Villas Boas respondem pelo Aval e Dívida Solidária exclusivamente em relação às Notas Comerciais da 1ª Série, limitado, isoladamente, em qualquer hipótese, às Obrigações Garantidas das Notas Comerciais da 1ª Série, sendo certo que o valor principal emitido na 1ª Série corresponde a R$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais), sobre o qual incidem ou podem incidir, conforme o caso, juros remuneratórios, encargos moratórios e demais obrigações pecuniárias previstas nos Documentos da Operação, todos igualmente cobertos pelo presente Aval nos limites das Obrigações Garantidas das Notas Comerciais da 1ª Série; e **(d)** o Sr. Fabio Villas Boas responde pelo Aval e Dívida Solidária em relação a ambas as Séries, sem limitação de valor, na qualidade de Avalista Pessoa Física e, indiretamente, por meio de sua participação na FVB Empreendimentos.

as Partes firmam este Termo de Emissão de Notas Comerciais em conformidade com o artigo 45 e seguintes da Lei nº 14.195, mediante as disposições e condições abaixo descritas.

1. DEFINIÇÕES

1.1. Definições: para os fins deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, sendo que, adicionalmente, os termos iniciados em maiúscula e aqui não definidos terão o significado a eles atribuído no Termo de Securitização:

(i) "**ANBIMA**": A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA, pessoa jurídica de direito privado com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº 230, 13º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77;

(ii) "**Amortização do Principal**": Significa o pagamento mensal do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais de cada Série, com carência de 12 (doze) meses contados da respectiva Data de Emissão, realizado nas respectivas Datas de Pagamento de Amortização, de acordo com as tabelas de amortização constantes dos Anexos III deste Termo de Emissão, conforme definido no item 6.18, ressalvadas as possibilidades de Amortização Extraordinária das Notas Comerciais e de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, nos termos deste Termo de Emissão;

(iii) "**Amortização Extraordinária das Notas Comerciais**": Tem o significado que lhe é dado no item 7.2;

(iv) "**Alienação Fiduciária de Imóveis**": Significa, em conjunto, a alienação fiduciária dos terrenos de matrícula nº 220.013 e 216.506, ambas do 1º (Primeiro) Oficial de Registro

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, bem como dos imóveis de matrícula nº 176.497, 176.498, 176.499, 176.500, 176.501, 176.502 e 176.503, todas do 2º (Segundo) Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, a ser formalizada mediante a celebração dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis;

(v) "**Anúncio de Início**": Significa o anúncio de início da Oferta, a ser divulgado nos termos do parágrafo terceiro do artigo 59 da Resolução CVM 160;

(vi) "**Anúncio de Encerramento**": Significa o anúncio de encerramento de distribuição da Oferta, elaborado nos termos previstos no artigo 76 da Resolução CVM 160;

(vii) "**Assembleia Especial dos Titulares dos CRI**": Significa a assembleia especial de titulares de CRI a ser realizada observado o disposto nos artigos 25 e seguintes da Resolução CVM 60, na forma do Capítulo XII do Termo de Securitização;

(viii) "**Auditor Independente**": Significa a **BLB BRASIL AUDITORES INDEPENDENTES SP**, com sede na Alameda Joaquim Eugenio de Lima, nº 680, Conjunto 680, Jardim Paulista, São Paulo/SP, CEP 01.043-000, inscrita no CNPJ sob o nº 33.761.508/0001-61, ou outro auditor independente que venha a substituí-la, responsável pela auditoria das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado, na forma prevista na Resolução CVM 60;

(ix) "**Aval**" ou "**Aval e Dívida Solidária**": Significa a garantia de aval prestada no âmbito das Notas Comerciais pelos Avalistas, observados os demais termos e as condições estabelecidas no presente Termo de Emissão, sendo certo que: **(a)** com relação às Notas Comerciais da 1ª Série e aos CRI 1ª Série, o Aval é prestado pelo Sr. Adilson Perdiza Villas Boas, pelo Sr. Márcio Perdiza Villas Boas e pela Perplan Urbanização, limitado, isoladamente, em qualquer hipótese, às Obrigações Garantidas das Notas Comerciais da 1ª Série, sendo certo que o valor principal emitido na 1ª Série corresponde a R$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais), sobre o qual incidem ou podem incidir, conforme o caso, juros remuneratórios, encargos moratórios e demais obrigações pecuniárias previstas nos Documentos da Operação, todos igualmente cobertos pelo presente Aval nos limites das Obrigações Garantidas das Notas Comerciais da 1ª Série; e **(b)** o Aval prestado pela FVB Empreendimentos e pelo Sr. Fábio Villas Boas não possui qualquer limitação de valor, de modo a garantir ambas as séries das Notas Comerciais e, portanto, dos CRI, observados os demais termos e as condições estabelecidas no presente Termo de Emissão;

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

(x) "**Avalistas**": Significam, em conjunto, a FVB Empreendimentos, a Perplan Urbanização e os Avalistas Pessoas Físicas, observado que cada Avalista responde pelas obrigações das Séries às quais prestou Aval, nos termos e limites previstos neste Termo de Emissão;

(xi) "**Avalistas Pessoas Físicas**": Significam, em conjunto, Fabio, Adilson e Marcio, observado que Adilson e Marcio respondem exclusivamente pelas Obrigações Garantidas das Notas Comerciais da 1ª Série, enquanto Fabio responde pelas obrigações de ambas as Séries, sem qualquer limitação de valor, observadas as condições previstas neste Termo de Emissão e no Termo de Securitização, conforme o caso;

(xii) "**Avalistas Pessoas Físicas da 1ª Série**": Significam, em conjunto, Adilson e Marcio, na qualidade de avalistas, coobrigados e principais pagadores das obrigações decorrentes das Notas Comerciais da 1ª Série, limitados, em qualquer hipótese, às Obrigações Garantidas das Notas Comerciais da 1ª Série, sendo certo que o valor principal emitido na 1ª Série corresponde a R$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais), sobre o qual incidem juros remuneratórios, encargos moratórios e demais obrigações pecuniárias previstas nos Documentos da Operação, todos igualmente cobertos pelo presente Aval nos limites das Obrigações Garantidas das Notas Comerciais da 1ª Série;

(xiii) "**Avalista(s) Pessoa(s) Física(s) de Ambas as Séries**": Significa, exclusivamente, Fabio, na qualidade de avalista, coobrigado e principal pagador das obrigações decorrentes das Notas Comerciais de ambas as Séries, sem limitação de valor;

(xiv) "**Avalista Pessoa Jurídica**": Significa a FVB Empreendimentos, em relação a ambas as Séries, e a Perplan Urbanização, exclusivamente em relação às Notas Comerciais da 1ª Série, observados os limites e as condições previstos neste Termo de Emissão;

(xv) "**BACEN**": Significa o Banco Central do Brasil;

(xvi) "**B3**": Significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão;

(xvii) "**Boletim de Subscrição das Notas Comerciais**": Significa o boletim de subscrição por meio do qual a Securitizadora formalizou a subscrição das Notas Comerciais;

(xviii) "**Boletim de Subscrição dos CRI**": Significa cada boletim de subscrição por meio do qual os Titulares de CRI formalizarão a subscrição dos CRI;

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

(xix) "**CCI**": Significa as Cédulas de Crédito Imobiliário, de 2ª séries, nos termos do "INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAIS, SEM GARANTIA REAL, SOB A FORMA ESCRITURAL celebrado pela Securitizadora com a Custodiante;

(xx) "**CPF/MF**": Significa o Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda;

(xxi) "**CNPJ/MF**": Significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;

(xxii) "**Código Civil**": Significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;

(xxiii) "**Conta Centralizadora**": Significa a conta corrente de titularidade da Securitizadora mantida junto ao Banco Itaú Unibanco (341), sob o nº 98404-2, agência 0393, vinculada ao Patrimônio Separado, na qual serão realizados todos os pagamentos dos Créditos Imobiliários;

(xxiv) "**Conta de Livre Movimentação**": Significa a conta corrente de titularidade da Devedora, para livre movimentação desta, de nº 577217278-2, mantida na agência nº 4282, da Caixa Econômica Federal (104);

(xxv) "**Conta Liquidante B3**": A conta nº 114678-4, mantida na agência nº 0001, do Agente de Liquidação (nº 310), de titularidade da Securitizadora, destinada à liquidação financeira: (i) das integralizações dos CRI realizadas por meio da B3; e (ii) dos pagamentos dos Titulares de CRI por meio da B3;

(xxvi) "**Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis**": Significam, em conjunto, **(i)** o "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*", celebrado em 24 de abril de 2026, entre a Lar Brasil, a Securitizadora, contando, ainda, com a interveniência da Devedora, no que tange ao imóvel registrado em nome da Lar Brasil, conforme consta da matrícula nº 220.013, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto – SP; **(ii)** o "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*", celebrado em 24 de abril de 2026, entre a Lar Noruega, a Securitizadora, contando, ainda, com a interveniência da Devedora, no que tange ao imóvel registrado em nome da Lar Noruega, conforme consta da matrícula nº 216.506, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto – SP; e **(iii)** o "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*", celebrado em 24 de abril de 2026, entre a FVB Empreendimentos, a Securitizadora, contando, ainda, com a interveniência da Devedora, no que tange às unidades autônomas designadas como

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

"salas" do condomínio denominado "Civitas Mall", originárias do desmembramento da matrícula nº 143.086, do 2º Registro de Imóveis de Ribeirão Preto – SP, conforme matrículas nº 176.497, 176.498, 176.499, 176.500, 176.501, 176.502 e 176.503, todas do 2º (Segundo) Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP;

(xxvii) "**Contrato de Distribuição**": Significa o "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Rito de Registro Automático, sob o Regime de Melhores Esforços de Distribuição das 2 (Duas) Séries da 72ª (Septuagésima Segunda) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, com Lastro em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Brio Incorporadora LTDA.*", a ser celebrado entre a Devedora e a Securitizadora, esta última na qualidade de distribuidora;

(xxviii) "**Contador – Prestador de Serviço**": Significa a **LINK CONSULTORIA CONTÁBIL E TRIBUTÁRIA LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Siqueira Bueno, nº 1.737, CEP 03.172-010, inscrita no CNPJ sob o nº 03.997.580/0001-21, e no Conselho Regional de Contabilidade – CRC/SP, sob o nº 2SP021558, contratada pela Securitizadora para realizar a escrituração contábil do Patrimônio Separado e a elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei nº 6.404;

(xxix) "**Controle**" e "**Controlada**": Têm o significado previsto no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;

(xxx) "**Créditos Imobiliários**": Significa os créditos imobiliários oriundos das Notas Comerciais, assim enquadrados nos termos do artigo 6º da Lei 9.514 e do artigo 1º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, conforme alterada, os quais são consubstanciados e representados pelas próprias Notas Comerciais e pelos respectivos direitos creditórios delas decorrentes;

(xxxi) "**Covenants**":

a. *Loan to Value (LTV)* máximo de 55% (cinquenta e cinco por cento), calculado mensalmente, de acordo com a fórmula abaixo:

$$LTV = \frac{\text{Saldo Devedor}}{(\text{VMI} + \text{SFR})} \leq 55\%$$

Onde:

Saldo Devedor: Saldo do Valor Nominal das Notas Comerciais

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

VMI: Valor de mercado dos imóveis objeto de garantia real, com base nos respectivos laudos de avaliação a serem contratado pela Devedora, às suas expensas, junto a uma das Empresas de Avaliação ("Laudo de Avaliação").

SFR: Saldo do Fundo de Reserva

Para fins de apuração do LTV, será considerado o Laudo de Avaliação mais recente disponível na Data de Verificação aplicável.

b. *Covenant de Alavancagem:* Razão entre Dívida Líquida Corporativa e Patrimônio Líquido, verificado no exercício trimestral de março do respectivo ano, deve ser menor ou igual a 1,00 (um) em março de 2027, (B) 0,75 (setenta e cinco centésimos) em março de 2028, e (C) 0,50 (cinquenta centésimos) nos exercícios de março dos demais anos.

   Será verificado anualmente pela Securitizadora, com base nas informações disponibilizadas pela Devedora à Securitizadora, sendo a primeira aferição realizada com base nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Devedora relativas ao exercício de 31 de março de 2027.

Onde:

Dívida Líquida Corporativa: corresponde ao endividamento de curto e longo prazo total (empréstimos, financiamentos, debêntures e notas comerciais, circulante e não circulante), excluídos (i) os títulos de renda fixa conversíveis disponíveis no balanço da visão da controladora, (ii) os valores devidos em razão de financiamentos imobiliários, isto é, aqueles contratados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional ou de financiamentos obtidos junto ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, e (iii) as disponibilidades (caixa e aplicações financeiras) que constem no balanço da visão da controladora; e

Patrimônio Líquido: corresponde ao patrimônio líquido apresentado no balanço patrimonial da Emissora, excluídos os valores de reavaliação, se houver.

(xxxii) "**Datas de Pagamento**": Significam, em conjunto, as Datas de Pagamento de Remuneração e as Datas de Pagamento de Amortização do Principal de cada Série das Notas Comerciais, conforme cronograma constante do Anexo III deste Termo de Emissão, observadas as respectivas carências previstas neste Termo de Emissão;

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

(xxxiii) "**Datas de Pagamento de Remuneração**": Significam as datas mensais previstas para o pagamento da remuneração de cada Série das Notas Comerciais, com carência de 2 (dois) meses contados da respectiva Data de Emissão, conforme cronograma constante do Anexo III deste Termo de Emissão;

(xxxiv) "**Datas de Pagamento de Amortização**" ou "**Datas de Pagamento de Amortização do Principal**": Significam as datas mensais previstas para o pagamento da Amortização do Principal de cada Série das Notas Comerciais, com carência de 12 (doze) meses contados da respectiva Data de Emissão, conforme cronograma constante do Anexo III deste Termo de Emissão;

(xxxv) "**CRI 1ª Série**": Conforme definido no Termo de Securitização;

(xxxvi) "**CRI 2ª Série**": Conforme definido no Termo de Securitização;

(xxxvii) **"Data de Integralização"**: Significa cada data em que ocorrer a integralização, total ou parcial, das Notas Comerciais de cada Série pela Securitizadora, sendo a primeira delas denominada "**Primeira Data de Integralização**", condicionada ao cumprimento das Condições Precedentes previstas neste Termo de Emissão, e as subsequentes condicionadas ao cumprimento das Condições Precedentes para as Demais Integralizações, nos termos deste Termo de Emissão;

(xxxviii) "**Data de Verificação**": Significa o dia 15 (quinze) de cada mês subsequente à primeira data de integralização de cada respectiva Série ou, caso o dia 15 (quinze) não seja um Dia Útil, o Dia Útil imediatamente subsequente;

(xxxix) "**Despesas Recorrentes**": Significa as despesas recorrentes relacionadas à manutenção da Operação de Securitização de responsabilidade da Devedora, indicadas no Termo de Securitização, a serem pagas com recursos do Fundo de Despesas, ou, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, diretamente pela Devedora, com recursos não integrantes do Patrimônio Separado;

(xl) "**Devedora**": Significa a **BRIO INCORPORADORA LTDA.**, qualificada no preâmbulo deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, emissora das Notas Comerciais;

(xli) "**Dia Útil**": Significa: (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, inclusive para fins de cálculo, realizada por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Emissão, qualquer dia no qual haja expediente bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e que não seja sábado ou domingo;

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

(xlii) "**Documentos da Operação**": Significa, quando mencionados em conjunto: **(a)** este Termo de Emissão de Notas Comerciais; **(b)** a Escritura de Emissão; **(c)** o Termo de Securitização; **(d)** os Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis; **(e)** o Boletim de Subscrição das Notas Comerciais; **(f)** os Boletins de Subscrição dos CRI; **(g)** as atas das eventuais Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI, bem como todo e qualquer instrumento celebrado para fins de tais assembleias, o que inclui, mas sem limitação, "*Termos de Compromisso*" celebrados pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e/ou pelo(s) Avalista(s); **(h)** o Anúncio de Início; **(i)** o Anúncio de Encerramento; **(j)** qualquer termo de adesão de participante especial celebrado pela Securitizadora nos termos previstos no Termo de Securitização; **(l)** quaisquer outros documentos relacionados à emissão das Notas Comerciais e aos CRI; **(m)** o Contrato de Distribuição; e **(n)** quaisquer aditamentos aos documentos mencionados acima;

(xliii) "**Efeito Adverso Relevante**": Significa um ou mais atos, fatos, alterações, eventos, efeitos ou circunstâncias (individual ou conjuntamente com outros atos, fatos, alterações, efeitos ou circunstâncias) que forem prejudiciais aos negócios, ativos, bens, passivos ou resultados da Devedora, da FVB Empreendimentos e/ou das SPEs Garantidoras e impeça ou substancialmente restrinja a condução das principais atividades da Devedora, da FVB Empreendimentos e/ou das SPEs Garantidoras e/ou dificultem o cumprimento de qualquer de suas obrigações no âmbito de qualquer dos Documentos da Operação;

(xliv) "**Empreendimento Lar Inglaterra**": Significa o empreendimento imobiliário denominado "*Lar Inglaterra*", a ser desenvolvido pela Devedora e/ou por Controladas desta, na modalidade de incorporação, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada, cuja incorporação está registrada sob o AV.8/214728 da matrícula nº 214728, sob a prenotação nº 644.617, no 2º (Segundo) Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP;

(xlv) "**Empresas de Avaliação**": Significa uma das seguintes empresas especializadas: Colliers International do Brasil, Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., Jones Lang LaSalle, CB Richard Ellis, CBRE Consultoria do Brasil Ltda, Lead Avaliação e Consultoria ou qualquer outra empresa especializada em avaliação de imóveis previamente aprovada pela Securitizadora e pelos Titulares de CRI;

(xlvi) "**Garantias**": Significa, em conjunto, a Alienação Fiduciária de Imóveis, o Aval e a Dívida Solidária, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reservas;

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

(xlvii) "**Garantidores**": Significa, em conjunto, a FVB Empreendimentos, Fabio, Adilson e Marcio, Perplan Urbanização e as SPEs Garantidoras;

(xlviii) "**Grupo Econômico**": Significa a Devedora, as SPEs Garantidoras, os Avalistas e quaisquer sociedades controladas, controladoras ou sob controle comum, direto ou indireto, da Devedora, conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, nos termos do item 4.1 (xviii) do Termo de Securitização;

(xlix) "**Fundo de Despesas**": Significa o fundo a ser constituído pela Devedora para fins de pagamento das despesas de manutenção dos CRI e em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, devendo ser observado o Valor do Fundo de Despesas, sem prejuízo do Valor Mínimo do Fundo de Despesas;

(l) "**Fundo de Reservas**": Significa a parcela de recursos retida pela Securitizadora na Conta Centralizadora, integrante do Patrimônio Separado e vinculada aos CRI, para fins de garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, devendo ser mantida, em cada Data de Verificação, montante não inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reservas. Os recursos do Fundo de Reservas poderão ser aplicados em Investimentos Permitidos, sendo certo que os rendimentos líquidos auferidos com tais aplicações integrarão o próprio Fundo de Reservas e, após a quitação integral dos CRI e das demais obrigações do Patrimônio Separado, o saldo remanescente do Fundo de Reservas (incluindo rendimentos líquidos) será liberado à Devedora, nos termos previstos no Termo de Securitização;

(li) "**Imóveis**": Significa, quando em conjunto, **(i)** o terreno de matrícula nº 220.013, de propriedade da Lar Brasil, do 1º (Primeiro) Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, **(ii)** o terreno de matrícula nº 216.506, de propriedade da Lar Noruega, também do 1º (Primeiro) Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, e **(iii)** os imóveis de matrícula nº 176.497, 176.498, 176.499, 176.500, 176.501, 176.502 e 176.503, de propriedade da FVB Empreendimentos, todas do 2º (segundo) Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, os quais serão alienados fiduciariamente à Securitizadora nos termos dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis;

(lii) "**Investimentos Permitidos**": Significa qualquer das seguintes aplicações financeiras: (a) títulos de emissão do Tesouro Nacional; (b) certificados e recibos de depósito bancário de emissão das seguintes instituições financeiras: Banco Bradesco S.A., Banco do Brasil S.A., Itaú Unibanco S.A., Banco Santander (Brasil) S.A. ou Caixa

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

Econômica Federal, em ambos os casos com liquidez diária; (c) fundos de investimento de renda fixa referenciados-DI, com liquidez diária; (d) fundos de investimento de renda fixa simples com liquidez diária; e (e) operações compromissadas com liquidez diária, realizadas junto a qualquer instituição financeira que tenha classificação de risco no mínimo equivalente a AA+ em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou A3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País;

(liii) "**Laudo de Avaliação**": Tem o significado atribuído na alínea (xxx) mais acima;

(liv) "**Lei nº 14.195**": Significa a Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme alterada;

(lv) "**Lei das Sociedades por Ações**": Significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;

(lvi) "**Montante Mínimo**": Significa o montante de, no mínimo, R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), a serem subscritos e integralizados pela Securitizadora, nos termos deste Termo de Emissão de Notas Comerciais;

(lvii) "**Mês de Verificação**": Significa o mês da Data de Verificação;

(lviii) "**Mês de Competência**": Significa o mês imediatamente anterior ao mês da Data de Verificação;

(lix) "**Notas Comerciais da 1ª Série**": As notas comerciais da 1ª (primeira) emissão, da 1ª (primeira) série, emitidas sob a forma escritural pela Devedora em favor da Securitizadora, nos termos deste Termo de Emissão;

(lx) "**Notas Comerciais da 2ª Série**": As notas comerciais da 1ª (primeira) emissão, da 2ª (segunda) série, emitidas sob a forma escritural pela Devedora em favor da Securitizadora, nos termos deste Termo de Emissão;

(lxi) "**Notas Comerciais**": Em conjunto, as Notas Comerciais da 1ª Série e as Notas Comerciais da 2ª Série;

(lxii) "**Obrigações Garantidas**": Significa todas as obrigações pecuniárias e não pecuniárias assumidas pela Devedora no âmbito deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação;

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

(lxiii) "**Operação de Securitização**": Significa a operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão dos CRI, aos quais os Créditos Imobiliários representados pelas Notas Comerciais são vinculados como lastro, na forma prevista no Termo de Securitização

(lxiv) "**Ordem de Pagamentos**": Significa a ordem de prioridade de alocação dos recursos integrantes do Patrimônio Separado, inclusive, sem limitação, os montantes recebidos pela Securitizadora em razão do pagamento dos valores devidos no âmbito das Notas Comerciais, nos termos do item 11.1.10 do Termo de Securitização;

(lxv) "**Partes Relacionadas**": Significa, em relação a qualquer das Partes, (i) seus acionistas ou cotistas diretos ou indiretos que detenham participação igual ou superior a 5% (cinco por cento) do capital social ou votante; (ii) seus administradores, diretores, membros de conselho de administração ou fiscal, e respectivos cônjuges ou companheiros e parentes de até segundo grau; (iii) as sociedades controladas, controladoras ou sob controle comum, direto ou indireto; (iv) as sociedades coligadas; (v) os fundos de investimento geridos ou administrados por qualquer das pessoas referidas nos incisos anteriores; e (vi) qualquer pessoa que, direta ou indiretamente, atue em concerto ou sob influência significativa de qualquer das pessoas acima referidas, nos termos da Lei das Sociedades por Ações e da regulamentação da CVM aplicável;

(lxvi) "**Patrimônio Separado**": Tem o significado que lhe é dado no item 5.6.1;

(lxvii) "**Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais**": Tem o significado que lhe é dado no item 7.1;

(lxviii) "**Relatório de Verificação**": O relatório semestral a ser apresentado pela Emitente ao Agente Fiduciário, na forma do Anexo V, para fins de comprovação da Destinação de Recursos;

(lxix) "**Securitizadora**": Significa a **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, qualificada no preâmbulo deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, credora das Notas Comerciais de ambas as Séries;

(lxx) "**Série**": Cada uma das séries dos CRI e a correspondente série das Notas Comerciais, quais sejam as Notas Comerciais da 1ª Série e as Notas Comerciais da 2ª Série, conforme aplicável;

(lxxi) "**SPEs Garantidoras**": Significam, em conjunto, a Lar Brasil e a Lar Noruega;

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

(lxxii) "**Taxa DI**": Significa as taxas médias diárias dos DI over extra grupo – Depósitos Interfinanceiros de um dia, calculadas e divulgadas pela B3, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, expressa na forma percentual ao ano;

(lxxiii) "**Termo de Emissão**": Significa este instrumento, por meio do qual foram emitidas as Notas Comerciais da 1ª Série e as Notas Comerciais da 2ª Série pela Devedora;

(lxxiv) "**Titulares de CRI**": Significa os investidores que venham a subscrever ou adquirir os CRI, independentemente da Série;

(lxxv) "**Valor de Corte**": Significa o valor de R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), atualizado anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA a partir da Data de Emissão, utilizado como *threshold* para fins de caracterização de determinados Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático previstos neste Termo de Emissão;

(lxxvi) "**Valor de Constituição do Fundo de Reserva**": Correspondente a R$ 534.210,37 (quinhentos e trinta e quatro mil, duzentos e dez reais e trinta e sete centavos), a ser retido na primeira integralização dos CRI;

(lxxvii) "**Valor do Fundo de Despesas**": Significa o valor correspondente à soma das Despesas Recorrentes referentes a 3 (três) meses, observado o valor inicial correspondente a R$ 27.500,00 (vinte e sete mil e quinhentos reais), a ser constituído proporcionalmente, na medida em que forem realizadas novas integralizações de CRI, sem prejuízo do Valor Mínimo do Fundo de Despesas;

(lxxviii) "**Valor do Fundo de Reserva**": Significa o valor do Fundo de Reserva a ser mantido na Conta Centralizadora, integrante do Patrimônio Separado, correspondente a 3% (três por cento) do saldo devedor do CRI, observado que, na primeira Data de Verificação, o Valor do Fundo de Reserva será equivalente ao Valor de Constituição do Fundo de Reserva, devendo ser constituído proporcionalmente ao valor integralizado dos CRI em cada Data de Integralização, devendo ser apurado na Data de Verificação e recomposto na forma prevista no Termo de Securitização;

(lxxix) "**Valor Mínimo do Fundo de Despesa**": Significa o valor mínimo correspondente à soma das Despesas Recorrentes referentes a 3 (três) meses para fins de recomposição do Fundo de Despesas, observado o valor mínimo inicial de R$ 27.500,00 (vinte e sete mil e quinhentos reais);

(lxxx) "**Valor Mínimo do Fundo de Reservas**": Significa o valor mínimo abaixo do qual o Fundo de Reserva será considerado insuficiente para fins de recomposição,

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

correspondente a 3% (três por cento) do saldo devedor do CRI apurado em cada Data de Verificação;

(lxxxi) "**Valor Nominal Unitário**": Significa o valor nominal unitário de cada Nota Comercial de cada Série, correspondente a R$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão, sujeito a amortizações periódicas nos termos deste Termo de Emissão; e

(lxxxii) "**Valor Total da Emissão**": Significa o valor nominal total das Notas Comerciais emitidas no âmbito deste Termo de Emissão, correspondente a R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), sendo: **(a)** R$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais) relativos às Notas Comerciais da 1ª Série ("**Valor Total da Emissão da 1ª Série**"); e **(b)** R$ 26.000.000,00 (vinte e seis milhões de reais) relativos às Notas Comerciais da 2ª Série ("**Valor Total da Emissão da 2ª Série**"), observado o Montante Mínimo.

2. AUTORIZAÇÕES

2.1. Aprovações Societárias da Devedora: O presente Termo de Emissão é firmado com base na deliberação da Ata de Reunião de Sócios da Devedora, arquivada na Junta Comercial competente em 16 de abril de 2026, sob o nº 120.840/26-1 ("**Ata da Aprovação Devedora**"), na qual foram deliberadas as condições da Emissão e autorizada a assinatura dos Documentos da Operação dos quais a Devedora é parte.

2.2. Aprovações Societárias da FVB: A prestação do Aval e Dívida Solidária e da Alienação Fiduciária de Imóveis no âmbito deste Termo de Emissão são firmados com base nas deliberações da Ata de Reunião de Sócios da FVB Empreendimentos, arquivada na Junta Comercial competente em 16 de abril de 2026, sob o nº 120.837/26-2 ("**Ata de Aprovação da FVB Empreendimentos**"), na qual foi autorizada a prestação das referidas garantias e a assinatura dos Documentos da Operação dos quais a FVB Empreendimentos é parte.

2.3. Aprovações Societárias da Perplan Urbanização: A prestação do Aval e Dívida Solidária no âmbito das Notas Comerciais da 1ª Série é firmada com base nas deliberações da Ata de Reunião de Sócios da Perplan Urbanização, arquivada na Junta Comercial competente em 16 de abril de 2026, sob o nº 120.835/26-5 ("**Ata de Aprovação da Perplan Urbanização**"), na qual foi autorizada a prestação do referido Aval e Dívida Solidária e a assinatura dos Documentos da Operação dos quais a Perplan Urbanização é parte.

2.4. Aprovações Societárias da Lar Brasil: A prestação da Alienação Fiduciária de Imóveis no âmbito deste Termo de Emissão é firmada com base nas deliberações da Ata de Reunião de Sócios da Lar Brasil, arquivada na Junta Comercial competente em 16 de abril de 2026, sob o nº

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

120.834/26-1 ("**Ata de Aprovação da Lar Brasil**"), na qual foi autorizada a prestação da referida garantia real e a assinatura dos Documentos da Operação dos quais a Lar Brasil é parte.

2.5. Aprovações Societárias da Lar Noruega: A prestação da Alienação Fiduciária de Imóveis no âmbito deste Termo de Emissão é firmada com base nas deliberações da Ata de Reunião de Sócios da Lar Noruega, arquivada na Junta Comercial competente em 15 de abril de 2026, sob o nº 120.830/26-7 ("**Ata de Aprovação da Lar Noruega**" e, quando em conjunto com a Ata da Aprovação Devedora, a Ata de Aprovação da FVB Empreendimentos, a Ata de Aprovação da Perplan Urbanização e a Ata de Aprovação da Lar Brasil, as "**Atas de Aprovação Societárias**"), na qual foi autorizada a prestação da referida garantia real e a assinatura dos Documentos da Operação dos quais a Lar Noruega é parte.

2.6. Emissão: A presente emissão de Notas Comerciais, em 2 (duas) séries, para colocação privada ("**Emissão**"), será realizada com observância aos requisitos estabelecidos na Lei nº 14.195, bem como em observância aos requisitos previstos no Capítulo 3, abaixo.

3. REQUISITOS

3.1. A Emissão será realizada com observância dos seguintes requisitos:

3.1.1. Arquivamento e Publicação das Atas de Aprovação Societárias: As Atas de Aprovação Societárias serão devidamente arquivadas nas Juntas Comerciais competentes. Fica estabelecido que cópias eletrônicas (.pdf) contendo a chancela digital das Juntas Comerciais das Atas de Aprovação Societárias deverão ser encaminhadas para a Securitizadora e para o Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de obtenção de cada respectivo registro.

3.1.2. Registro dos contratos das Garantias: Os Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis deverão ser registrados nos cartórios de registro de imóveis do local dos respectivos Imóveis, observados os prazos previstos nos referidos instrumentos e no Termo de Securitização, bem como o presente Termo de Emissão de Notas Comerciais deverá ser registrado perante os competentes cartórios de registro de títulos e documentos, conforme previsto no presente Termo de Emissão e no Termo de Securitização.

3.1.3. Registro na CVM e na ANBIMA: A presente Emissão se constitui de uma colocação privada de notas comerciais, nos termos do artigo 51 da Lei 14.195, não estando, portanto, sujeita ao registro ou dispensa de distribuição na CVM ou na ANBIMA.

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

3.1.4. Registro para Distribuição, Negociação e Custódia: As Notas Comerciais não serão registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário ou qualquer forma de custódia eletrônica, seja em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

3.1.5. Colocação: A colocação das Notas Comerciais de ambas as Séries será realizada de forma privada, subscritas exclusivamente pela Securitizadora, sem a intermediação de quaisquer instituições.

4. VINCULAÇÃO AOS CRI

4.1. Vinculação à Emissão dos CRI. As Notas, a(s) CCI e, portanto, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, serão vinculados aos CRI, como lastro, na forma estipulada no Termo de Securitização. Assim, todos e quaisquer recursos e ativos do Patrimônio Separado serão expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário constituído pela Securitizadora, em conformidade com o respectivo Termo de Securitização, sendo que o Patrimônio Separado e os bens e direitos nele contidos estão sujeitos ao disposto no artigo 27 da Lei 14.430.

4.1.1. Durante a vigência dos CRI, os pagamentos dos Créditos Imobiliários e quaisquer valores relacionados às Garantias serão depositados direta e exclusivamente na Conta Centralizadora, nos termos deste instrumento.

4.1.2. As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Securitizadora e essa atividade inclui o cálculo e envio de informações de pagamento à Devedora, previamente às suas datas de vencimento, bem como recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários e, eventualmente, de quaisquer valores relacionados à Garantias, na Conta Centralizadora, deles dando quitação.

4.1.3. A Conta Centralizadora será de titularidade da Securitizadora e de movimentação exclusiva desta, entretanto, a Devedora, poderá solicitar extrato de movimentação da referida conta (incluindo os extratos das aplicações financeiras nos Investimentos Permitidos) à Securitizadora, sempre que entender necessário, e a Securitizadora deverá apresentá-los, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação.

5. DA EMISSÃO

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

5.1. Objeto Social da Devedora: A Devedora tem por objeto social a incorporação e construção de empreendimentos imobiliários, a compra e venda de imóveis próprios e atividades correlatas.

5.2. Número da Emissão: A Emissão constitui a 1ª (primeira) emissão de Notas Comerciais da Devedora.

5.3. Número de Séries: A Emissão será realizada em 2 (duas) séries.

5.4. Valor Total da Emissão: O valor total da Emissão será de R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), na respectiva Data de Emissão (conforme abaixo definida) ("**Valor Total da Emissão**").

5.5. Destinação dos Recursos: Os recursos oriundos da presente Emissão serão utilizados diretamente pela Devedora ou por suas Controladas integralmente para despesas de natureza imobiliária relacionadas ao desenvolvimento, construção e/ou demais gastos elegíveis do empreendimento imobiliário a ser desenvolvido pela controlada da Devedora denominada **LAR INGLATERRA INCORPORADORA SPE LTDA.** ("**Empreendimento Lar Inglaterra**"), conforme cronograma e orçamento de obra identificados no Anexo I deste Termo de Emissão, destinando-se os recursos da presente Emissão ao financiamento parcial do saldo remanescente do referido empreendimento, observado o disposto neste instrumento e a comprovação mediante os Documentos de Destinação (o "**Cronograma da Destinação dos Recursos**" e a "**Destinação dos Recursos**", respectivamente).

5.6. Vinculação à Emissão de CRI: As Notas Comerciais da presente Emissão serão vinculadas às CCI, representando o lastro e vinculando a emissão dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, sendo certo que os CRI serão objeto de emissão e oferta pública de distribuição ("**Oferta**"), a ser coordenada pela própria Securitizadora ("**Coordenador Líder**"), observada a existência de 2 (duas) séries de CRI e de Notas Comerciais, na forma do Termo de Securitização e deste Termo de Emissão.

5.6.1. A Devedora tem ciência e concorda que, uma vez subscrita e integralizada cada Nota Comercial, todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência de sua titularidade de cada Nota Comercial e das CCI, estão expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário a ser constituído pela Securitizadora, na forma da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, constituindo patrimônio separado ("**Patrimônio Separado**").

5.6.2. Caso necessário, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Notas Comerciais em datas diversas das previstas no Cronograma da Destinação dos Recursos, observada a obrigação desta de realizar a integral destinação

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

dos recursos até a Data de Vencimento das Notas Comerciais. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma da Destinação dos Recursos: (i) não será necessário notificar o Agente Fiduciário, tampouco aditar este Termo de Emissão ou quaisquer outros Documentos da Operação; e (ii) não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais, resgate antecipado ou ensejará qualquer outra penalidade ou ônus à Devedora, desde que a Devedora realize a integral destinação dos recursos até a Data de Vencimento das Notas Comerciais. A alteração da Destinação dos Recursos dependerá de deliberação dos Titulares de CRI nos termos do Termo de Securitização, desde que respeitadas as destinações legalmente autorizadas para os CRI.

5.6.3. O Agente Fiduciário verificará semestralmente a destinação de recursos nos termos previstos neste item, nos últimos dias de janeiro e julho de cada ano, sendo que a primeira verificação ocorrerá em 15 de julho de 2026. O Agente Fiduciário compromete-se a, ao longo da vigência dos CRI, desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada, envidando os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos mencionada neste item e na forma do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE.

5.6.4. Mediante o recebimento do Relatório de Verificação, conforme modelo presente no Anexo V, e de eventuais Documentos de Destinação, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar, com base, exclusivamente, no mesmo, o cumprimento das obrigações de destinação dos recursos assumidas pela Devedora na forma acima prevista.

5.6.5. Uma vez atingido o valor da destinação dos recursos das Notas Comerciais, que será verificado pelo Agente Fiduciário, nos termos aqui definidos e observados os critérios constantes do Relatório de Verificação, a Devedora e o Agente Fiduciário, no âmbito da operação de securitização, ficarão desobrigados com relação às comprovações de que trata este item, exceto se em razão de determinação de autoridades ou atendimento a normas for necessária qualquer comprovação adicional.

5.6.6. Entende-se como "**Documentos de Destinação**" extrato e/ou comprovante de pagamento/transferência, cronograma físico-financeiro, notas fiscais/contratos e comprovantes de pagamentos em seus arquivos no formato "PDF", comprovando os pagamentos, incluindo, quando aplicável, documentação que comprove o vínculo da despesa/obrigação com o Empreendimento Lar Inglaterra, sendo acompanhados de

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

uma planilha com os dados do empreendimento (matrícula e RGI), dados da nota fiscal (nome do fornecedor e descritivo) e dados do comprovante (data de pagamento e valor pago). Também poderão ser encaminhados demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Emissão.

5.6.7. A Destinação dos Recursos poderá ser alterada por deliberação dos titulares dos CRI nos termos do Capítulo XIII do Termo de Securitização, desde que respeitadas as destinações legalmente autorizadas para os CRI.

5.6.8. O Agente Fiduciário analisará o Relatório de Verificação e os Documentos de Destinação enviados pela Devedora e apurará o valor comprovado a cada ciclo e verificará se todas as despesas elencadas poderão ser utilizadas para fins de comprovação da destinação dos recursos. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação de destinação de recursos as despesas de natureza imobiliária incorridas direta e comprovadamente no âmbito do Empreendimento Lar Inglaterra, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, construção ou reforma de imóvel, não sendo considerados gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.

5.6.9. A Devedora se compromete, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio dos CRI, exclusivamente conforme este Termo de Emissão.

5.6.10. A Devedora declara que os Documentos de Destinação a serem apresentados ao Agente Fiduciário dos CRI para fins de comprovação da destinação de recursos, não foram e não serão utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de quaisquer outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários.

5.6.11. A Devedora compromete-se a apresentar ao Agente Fiduciário, sempre que este for demandado por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais, a comprovação da destinação dos recursos por meio de envio de documentos que comprovem o emprego dos recursos oriundos das Notas Comerciais nas atividades indicadas acima no prazo de até 3 (três) Dias Úteis da solicitação do Agente Fiduciário, ou em menos prazo, conforme determinado pela autoridade, órgão regulador ou tribunal (judicial ou administrativo).

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

5.6.12. Na hipótese acima, o Agente Fiduciário deverá encaminhar à Devedora uma cópia da notificação feita pelas respectivas autoridades ou órgãos reguladores, na mesma data em que recebida pelo Agente Fiduciário. Os documentos que comprovem a destinação dos recursos deverão ser enviados pela Devedora ao Agente Fiduciário em até 10 (dez) dias corridos a contar da respectiva data de recebimento, pela Devedora, da solicitação feita pelo Agente Fiduciário ou em menor prazo, caso assim seja necessário para fins de cumprimento tempestivo, pelo Agente Fiduciário, de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais.

5.7. Procedimento de Verificação. Em relação aos recursos oriundos deste instrumento e que terão destinação com despesas de natureza futuras relacionadas às despesas a incorrer do Empreendimento Lar Inglaterra, a Devedora prestará contas ao Agente Fiduciário para fins de comprovação do atendimento ao item 5.5 acima, na periodicidade prevista no referido item.

5.8. A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os titulares de CRI e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida neste Capítulo, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos titulares de CRI ou do Agente Fiduciário.

5.9. Os Documentos de Destinação a serem apresentados ao Agente Fiduciário para fins de comprovação da destinação dos recursos da presente Emissão referem-se exclusivamente às despesas a incorrer no âmbito do Empreendimento Lar Inglaterra após a Data de Emissão, não abrangendo os valores já aplicados até a referida data, independentemente da origem de tais recursos.

5.10. A Devedora obriga-se a comprovar a Destinação dos Recursos, sempre que solicitado, até a Data de Vencimento, permanecendo aplicável ainda que as Notas Comerciais de ambas as Séries sejam objeto de vencimento antecipado, amortização ou resgate antecipado, conforme o caso.

5.11. A Devedora tem ciência e concorda que, uma vez subscrita e integralizada cada Série das Notas Comerciais, todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência de sua titularidade das Notas Comerciais e das CCI, estão expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário a ser constituído pela Securitizadora, na forma da Lei nº 14.430, de 3 de

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

agosto de 2022, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Securitizadora. Neste sentido, desde que as Condições Precedentes sejam implementadas ou renunciadas por escrito, os recursos devidos à Securitizadora em decorrência de sua titularidade das Notas Comerciais, das CCI, da Alienação Fiduciária de Imóveis, do Fundo de Despesas e do Fundo de Reservas, bem como os valores depositados na Conta Centralizadora:

(a) constituirão patrimônio separado, não se confundindo com o patrimônio da Securitizadora em nenhuma hipótese ("**Patrimônio Separado**");

(b) permanecerão segregados do patrimônio da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

(c) destinar-se-ão exclusivamente ao pagamento dos CRI, bem como dos respectivos custos da administração e manutenção da boa ordem do Patrimônio Separado;

(d) estarão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora;

(e) não poderão ser utilizados na prestação de garantias e não poderão ser excutidos por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e

(f) somente responderão pelas obrigações decorrentes dos CRI e do Patrimônio Separado a que estão vinculados.

5.12. Por força da vinculação das Notas Comerciais e das CCI aos CRI, fica desde já estabelecido que a Securitizadora deverá se manifestar sobre quaisquer assuntos relativos às Notas Comerciais, observado o disposto no Termo de Securitização e, quando aplicável, conforme orientação deliberada pelos titulares de CRI em sede de assembleia geral de titulares de CRI.

5.13. Fazem parte da Oferta os seguintes documentos (em conjunto, os "**Documentos Comprobatórios**"): (i) este Termo de Emissão de Notas Comerciais; (ii) a Escritura de Emissão; (iii) o Termo de Securitização; (iv) os Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis; (v) o Contrato de Distribuição; (vi) o Boletim de Subscrição das Notas Comerciais; e (vi) os aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima.

5.14. Penalidade por atraso de envio: Sem prejuízo do quanto previsto no item 5.8 acima, caso a Devedora deixe de cumprir o prazo aqui previsto para comprovação da Destinação de

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

Recursos nos termos e na forma deste instrumento, a Devedora incorrerá em multa não compensatória de R$ 1.000,00 (mil reais) por dia de atraso a ser verificado pela Securitizadora, a ser devida ao Patrimonio Separado, observado que este item sobreviverá à quitação das Obrigações Garantidas ("**Penalidade por Atraso de Envio**").

6. CARACTERÍSTICAS DAS NOTAS COMERCIAIS

6.1. Quantidade. Serão emitidas 35.000 (trinta e cinco mil) Notas Comerciais, sendo 9.000 (nove mil) Notas Comerciais da 1ª Série e 26.000 (vinte e seis mil) Notas Comerciais da 2ª Série.

6.2. Número de Séries. As Notas Comerciais serão emitidas em 2 (duas) Séries, nos termos acima, vinculadas às 2 (duas) séries de CRI previstas no Termo de Securitização.

6.3. Valor Nominal Unitário. Cada Nota Comercial terá valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão ("**Valor Nominal Unitário**").

6.4. Local e Data de Emissão: Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Notas Comerciais de cada Série será 07 de abril de 2026 ("**Data de Emissão**") e o local de emissão a Cidade de São Paulo.

6.5. Prazo e Data de Vencimento: As Notas Comerciais terão prazo de vencimento de 1.476 (mil quatrocentos e setenta e seis) dias corridos a contar da Data de Emissão, vencendo cada Série em 22 de abril de 2030 ("**Data de Vencimento**").

6.6. Conversibilidade, Tipo e Forma: As Notas Comerciais serão simples, não conversíveis em cotas de emissão da Devedora, escriturais e nominativas, sem emissão de cautelas ou certificados.

6.7. Distribuição parcial: Será admitida a colocação parcial das Notas Comerciais, desde que respeitado o Montante Mínimo.

6.8. Garantias: Como garantia do fiel, integral e pontual pagamento: **(i)** de todas as obrigações assumidas pela Devedora e/ou Controladas por ocasião da emissão das Notas Comerciais e dos CRI, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento das obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, conforme previsto nos Documentos Comprobatórios, tais como os montantes devidos a título do Valor Nominal Unitário, da remuneração, e dos Encargos Moratórios relativos à estas Notas Comerciais, das CCI e aos CRI, bem como a qualquer dos demais Documentos Comprobatórios, quando devidos, seja nas respectivas datas de pagamento ou em decorrência

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

de Vencimento Antecipado, conforme definido neste Termo de Emissão de Notas Comerciais; **(ii)** dos custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à emissão dos CRI e ao Patrimônio Separado, que sejam de responsabilidade da Devedora, bem como em relação à cobrança dos créditos imobiliários lastro dos CRI e excussão das garantias, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais; **(iii)** das quaisquer outras obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora nos termos deste Termo de Emissão de Notas Comerciais e de quaisquer dos Documentos Comprobatórios, incluindo obrigações de pagar honorários, despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações, nos termos previstos neste Termo de Emissão de Notas Comerciais ou em qualquer dos demais Documentos Comprobatórios; e **(iv)** das obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário e/ou os titulares de CRI, razoável e comprovadamente venham, de forma justificada, a desembolsar nos termos deste Termo de Emissão de Notas Comerciais e dos demais Documentos Comprobatórios, conforme aplicável, para a defesa de seus interesses, preservação ou exercício de seus direitos, para cobrança, judicial ou extrajudicial, e/ou em decorrência da constituição, manutenção, realização, consolidação e/ou excussão ou execução de qualquer das garantias descritas a seguir ("**Obrigações Garantidas**" e "**Garantias**", respectivamente):

(i) a alienação fiduciária: **(i)** do terreno de matrícula nº 220.013, de propriedade da Lar Brasil, do 1º (Primeiro) Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP; **(ii)** do terreno de matrícula nº 216.506, de propriedade da Lar Noruega, também do 1º (Primeiro) Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP; e **(iii)** dos imóveis de matrícula nº 176.497, 176.498, 176.499, 176.500, 176.501, 176.502 e 176.503, de propriedade da FVB Empreendimentos, todas do 2º (Segundo) Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, contando com a interveniência da Devedora em cada instrumento, nos termos dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, sendo certo que a Alienação Fiduciária de Imóveis será constituída em duas etapas: **(1)** com o protocolo para registro perante os competentes cartórios de registro de imóveis, como condição para a primeira integralização das Notas Comerciais; e **(2)** com o efetivo registro e averbação nas respectivas matrículas, como condição para a segunda integralização das Notas Comerciais, observados os prazos previstos no Termo de Securitização;

(ii) o Fundo de Reservas, a ser constituído pela Securitizadora na Conta Centralizadora, integrante do Patrimônio Separado e vinculado aos CRI, para fins de garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, devendo ser mantido, em cada Data de Verificação, montante não inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reservas, sendo que a não

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

recomposição do Fundo de Reservas, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação da Securitizadora nesse sentido, constituirá Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, nos termos deste Termo de Emissão e do Termo de Securitização;

(iii) o Fundo de Despesas, a ser constituído pela Devedora para fins de pagamento das despesas de manutenção dos CRI e em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, devendo ser observado o Valor do Fundo de Despesas, sem prejuízo do Valor Mínimo do Fundo de Despesas, sendo que a não recomposição do Fundo de Despesas, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação da Securitizadora nesse sentido, constituirá Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, nos termos deste Termo de Emissão e do Termo de Securitização; e

(iv) Aval e Dívida Solidária: Como garantia do fiel, integral e pontual pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas, os Avalistas prestam, neste ato, de forma irrevogável e irretratável, aval em favor da Securitizadora e, consequentemente, dos Titulares dos CRI e do Patrimônio Separado, obrigando-se como codevedores e principais pagadores, coobrigados e solidariamente responsáveis com a Devedora ("**Aval e Dívida Solidária**") pelo cumprimento das Obrigações Garantidas relativas às Notas Comerciais da respectiva Série, sendo certo que: **(a)** o Aval e Dívida Solidária prestado pelo Sr. Adilson Perdiza Villas Boas, pelo Sr. Márcio Perdiza Villas Boas e pela Perplan Urbanização, com relação às Notas Comerciais da 1ª Série e aos CRI 1ª Série, é limitado, isoladamente, em qualquer hipótese, às Obrigações Garantidas das Notas Comerciais da 1ª Série, sendo certo que o valor principal emitido na 1ª Série corresponde a R$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais), sobre o qual incidem juros remuneratórios, encargos moratórios e demais obrigações pecuniárias previstas nos Documentos da Operação, todos igualmente cobertos pelo presente Aval nos limites das Obrigações Garantidas das Notas Comerciais da 1ª Série; e **(b)** o Aval prestado pela FVB Empreendimentos e pelo Sr. Fábio Villas Boas não possui qualquer limitação de valor, de modo a garantir ambas as séries das Notas Comerciais e, portanto, dos CRI.

6.8.1. Os recursos obtidos com a excussão do Aval e Dívida Solidária serão depositados na Conta Centralizadora e alocados conforme a Ordem de Pagamentos prevista no Termo de Securitização, observada a segregação por Série, nos termos acima indicados. Ainda, o produto da excussão dos Avalistas em comum, qual seja, Sr. Fabio Villas Boas e FVB Empreendimentos, e das Alienações Fiduciárias de Imóveis deverão observar o caráter *pari passu* entre as Séries

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

previsto neste Termo de Emissão e, conforme o caso, no Termo de Securitização.

6.8.2. Caso a Devedora deixe de pagar qualquer uma das Obrigações Garantidas quando devidas, observado o prazo de cura previsto neste Termo de Emissão, a Securitizadora poderá dirigir-se direta e imediatamente contra todos e/ou parte das Garantias, conforme aplicável e observada a segregação por Série acima prevista, para cobrar o pagamento dos valores então devidos, nos limites e condições previstos acima, sem ter que primeiro exaurir quaisquer medidas contra a Devedora.

6.8.3. O Aval e Dívida Solidária prestados pelos Avalistas são outorgados em caráter irrevogável e irretratável e a título oneroso, uma vez que os Avalistas são relacionados à Devedora, de forma que possuem interesse econômico no resultado da Operação de Securitização, beneficiando-se indiretamente desta.

6.8.4. Os Avalistas sub-rogar-se-ão no crédito detido pela Securitizadora contra a Devedora na proporção das Obrigações Garantidas que tiverem honrado, observando sempre o disposto no artigo 350 do Código Civil. O exercício do direito de crédito sub-rogado somente poderá ser exercido após a quitação integral dos CRI e das demais obrigações do Patrimônio Separado, com a satisfação integral do crédito da Securitizadora, do Patrimônio Separado e dos Titulares dos CRI, observada a segregação por Série e o limite do Aval e da Dívida Solidária, conforme aplicável.

6.8.5. Os Avalistas renunciam, desde já, a qualquer benefício de ordem, direito e faculdade de exoneração de qualquer natureza, nos termos da legislação aplicável, sobretudo o disposto nos artigos 333, parágrafo único, 366 e 368 do Código Civil, e dos artigos 130, 131 e 794 do Código de Processo Civil, naquilo que lhes for aplicável.

6.8.6. Os Avalistas garantem incondicionalmente que as Obrigações Garantidas serão pagas exatamente de acordo com os termos previstos neste Termo de Emissão, independentemente de qualquer lei, regulamento ou ordem atualmente em vigor ou que venha a vigorar no futuro em qualquer jurisdição que afete qualquer dos termos ou direitos dos credores em relação às mesmas, naquilo que lhes for aplicável.

6.8.7. O Aval e a Dívida Solidária continuarão em vigor até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, observado o regime de segregação, a limitação de responsabilidade e a segregação por Série previstos neste Termo de Emissão.

6.8.8. O presente Aval extinguir-se-á automaticamente após o total e eficaz cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, sendo certo que, caso quaisquer das obrigações

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

pecuniárias assumidas pela Devedora, no âmbito dos Documentos da Operação, seja quitada pelos Avalistas, na condição de coobrigados, solidariamente com a Devedora, estes poderão, somente após a quitação integral das Obrigações Garantidas, ajuizar ação de regresso contra a Devedora, nos termos do parágrafo 1º do artigo 899 do Código Civil.

6.8.9. Durante o prazo de vigência deste Termo de Emissão, os Avalistas obrigam-se a pagar todos os valores devidos nos termos deste instrumento que forem exigidos pela Securitizadora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do não pagamento pela Devedora na respectiva data de pagamento, referentes às Obrigações Garantidas, observados a segregação por Série e o limite do Aval e da Dívida Solidária.

6.8.10. Os pagamentos deverão ser realizados mediante TED, PIX ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na Conta Centralizadora, em moeda corrente nacional, e não poderão ser objeto de compensação ou exceção pelos Avalistas e deverão ser feitos sem dedução de quaisquer retenções de tributos, taxas ou contribuições de qualquer natureza.

6.8.11. Caso qualquer Avalista deixe de pagar qualquer valor sob o Aval e Dívida Solidária, observados a segregação por Série e o limite do Aval e da Dívida Solidária, o Avalista ficará imediatamente constituído em mora, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, e deverá pagar, desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre o referido valor não pago, os mesmos Encargos Moratórios devidos nos termos deste Termo de Emissão.

6.8.12. As Garantias poderão ser excutidas e exigidas pela Securitizadora no limite das Obrigações Garantidas e quantas vezes forem necessárias até o cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, judicial, extrajudicialmente e/ou no âmbito arbitral, observados a segregação por Série e o limite do Aval e da Dívida Solidária.

6.8.13. Nenhuma objeção ou oposição da Devedora será admitida ou invocada pelo Avalista com o fim de escusar-se do cumprimento de suas obrigações, no limite das Obrigações Garantidas, perante a Securitizadora, observado o regime de segregação por Série e a limitação de responsabilidade prevista neste Termo de Emissão.

6.8.14. O Aval e a Dívida Solidária são outorgados em caráter irrevogável e irretratável. A inobservância, pela Securitizadora, dos prazos para execução do Aval e da Dívida Solidária não ensejará, sob hipótese alguma, perda de qualquer direito ou faculdade aqui prevista.

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

6.8.15. Os Avalistas declaram-se cientes do caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Securitizadora, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma delas, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, sem ordem de prioridade, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a exclusiva conveniência da Securitizadora, observados em qualquer hipótese a segregação por Série e o limite do Aval e da Dívida Solidária.

6.8.16. A Devedora e os Avalistas nomeiam-se reciprocamente como mandatários com poderes especiais para cada um receber toda e qualquer comunicação, notificação, intimação ou citação, judicial, extrajudicial ou arbitral, relativa ao lastro ou às respectivas garantias em nome dos demais, incluindo, sem limitação, quaisquer citações ou intimações judiciais, naquilo que lhes for aplicável.

6.8.17. 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 quando realizada na forma estipulada neste instrumento.

6.8.18. A cláusula-mandato é irrevogável como condição deste negócio bilateral, nos termos do artigo 684 do Código Civil, e será válida pelo tempo em que perdurarem as obrigações da Devedora e/ou dos Avalistas perante a Securitizadora, observados a segregação por Série e o limite do Aval e da Dívida Solidária.

6.8.19. Os Avalistas se obrigam a manter o mandato acima, bem como eventual procuração apartada eventualmente celebrada, válidos e vigentes até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, bem como a renová-los em até 30 (trinta) dias de antecedência da respectiva data de vencimento, conforme o caso e conforme aplicável.

6.9. Fundo de Reservas: A Securitizadora deverá reter na Conta Centralizadora o montante equivalente ao Valor do Fundo de Reservas, para fins de garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, devendo ser mantido, em cada Data de Verificação, montante não inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reservas, podendo os recursos do Fundo de Reservas serem aplicados nos Investimentos Permitidos. Caso o montante do Fundo de Reservas fique, a qualquer tempo, inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reservas, a Securitizadora poderá, observada a Ordem de Pagamentos, utilizar os recursos decorrentes dos pagamentos dos Créditos Imobiliários para recompor o referido fundo e, caso estes recursos sejam insuficientes, a Devedora deverá recompor o fundo até o Valor Mínimo do Fundo de Reservas mediante

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

depósito ou transferência bancária na Conta Centralizadora, em até 05 (cinco) Dias Úteis após solicitação da Securitizadora, com recursos próprios, sob pena de Vencimento Antecipado Não Automático, nos termos deste Termo de Emissão e do Termo de Securitização.

6.9.1. Após o pagamento da última parcela de remuneração e amortização dos CRI e cumpridas integralmente as obrigações dos CRI e do Patrimônio Separado, a Securitizadora deverá, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis a contar do recebimento, pela Securitizadora, do termo de quitação emitido pelo Agente Fiduciário, nos termos do Termo de Securitização, liberar eventual saldo remanescente do Fundo de Reservas, juntamente com os rendimentos líquidos oriundos da aplicação nos Investimentos Permitidos do Fundo de Reservas, para a Devedora, na Conta de Livre Movimentação. Todos os rendimentos e recursos transferidos pela Securitizadora à Devedora, serão realizadas com os rendimentos livres de tributos, ressalvados os benefícios fiscais destes rendimentos à Securitizadora.

6.10. Comprovação de Titularidade das Notas Comerciais: As Notas Comerciais de ambas as Séries serão emitidas sob a forma nominativa e escritural, sem emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será atribuída exclusivamente por meio de controle realizado nos sistemas informatizados da **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de escriturador das Notas Comerciais ("**Escriturador**"), por meio de extrato de conta de depósito emitido pelo Escriturador, nos termos do artigo 49 da Lei 14.195.

6.10.1. Nos termos do artigo 51, incisos I ao IV, da Lei 14.195, o serviço de escrituração realizado pelo Escriturador deverá ser efetuado em sistemas que atendam aos seguintes requisitos: (i) comprovação da observância de padrões técnicos adequados, em conformidade com os Princípios para Infraestruturas do Mercado Financeiro do *Bank for International Settlements* (BIS), inclusive no que diz respeito à segurança, à governança e à continuidade de negócios; (ii) garantia de acesso integral às informações mantidas por si ou por terceiros por elas contratados para realizar atividades relacionadas com a escrituração; (iii) garantia de acesso amplo a informações claras e objetivas aos participantes do mercado, sempre observadas as restrições legais de acesso a informações; e (iv) observância de requisitos e emprego de mecanismos que assegurem a interoperabilidade com os demais sistemas de escrituração autorizados pela CVM.

6.10.2. Sem prejuízo das demais disposições constantes deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, o Escriturador será responsável pelo lançamento dos dados e informações do titular

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

das Notas Comerciais no seu sistema interno de escrituração, considerando as informações encaminhadas pela Devedora.

6.10.3. O Escriturador não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao titular das Notas Comerciais, assumindo apenas a obrigação de meio de escriturar a titularidade das Notas Comerciais ora emitidas.

6.10.4. Sempre que houver negociação das Notas Comerciais, o titular das Notas Comerciais anterior deverá comunicar o Escriturador das Notas Comerciais acerca da negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo titular das Notas Comerciais.

6.10.5. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais e na legislação vigente aplicável, são obrigações do Escriturador das Notas Comerciais: (i) prestar os serviços de escrituração das Notas Comerciais deste Termo de Emissão de Notas Comerciais; e (ii) atualizar o sistema de escrituração sempre que houver qualquer alteração das Notas Comerciais ora emitidas.

6.10.6. Na hipótese de o Escriturador das Notas Comerciais vir a ser descredenciado para a prestação dos serviços de escrituração das Notas Comerciais, a Devedora contratará novo escriturador para as Notas Comerciais no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de descredenciamento, que será informada à Devedora pelo Escriturador das Notas Comerciais no dia da ciência do ocorrido pelo Escriturador das Notas Comerciais.

6.11. Subscrição e Integralização das Notas Comerciais: As Notas Comerciais serão totalmente subscritas nessa data pela Securitizadora, mediante a formalização do presente Termo de Emissão de Notas Comerciais e a assinatura do respectivo boletim de subscrição constante do Anexo II e serão integralizadas a prazo, inclusive, e se for o caso, em datas distintas por Série, observado o cronograma e as condições da respectiva Série, em moeda corrente nacional, sendo que, na data da primeira integralização, a integralização será realizada pelo seu Valor Nominal Unitário, de acordo com os procedimentos da B3. Para as Notas Comerciais que venham a ser integralizadas em data posterior à primeira data de integralização, a integralização deverá considerar o seu Valor Nominal Unitário acrescido da remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data da primeira integralização até a data de sua efetiva integralização.

6.11.1. Cada integralização das Notas Comerciais ocorrerá após implementação ou renúncia, conforme aplicável, das Condições Precedentes (definidas abaixo), sendo que o desembolso do valor da integralização será realizado na forma do item 6.13 abaixo.

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

6.11.2. As Notas Comerciais poderão ser subscritas com ágio ou deságio.

6.11.3. As Notas Comerciais serão consideradas integralizadas na mesma data de integralização dos CRI da respectiva Série, observado que o número de Notas Comerciais consideradas integralizadas em cada Série deverá ser idêntico ao número de CRI efetivamente integralizados na respectiva Série.

6.11.4. As Notas Comerciais subscritas que não tenham sido integralizadas até o encerramento da Oferta deverão ser canceladas pela Devedora, sem que isso gere quaisquer ônus ou encargos à Securitizadora.

6.11.4.1. Dos valores integralizados, a Devedora autoriza a Securitizadora a reter, na Conta Centralizadora, os valores necessários para constituição do Fundo de Reservas e do Fundo de Despesas, e para o pagamento das despesas iniciais da Oferta, observada a seguinte ordem:

(i) pagamento das despesas da Operação classificadas no Anexo IV a este Termo de Emissão de Notas Comerciais como "Despesas Iniciais", por conta e ordem da Devedora ("**Despesas Iniciais**");

(ii) constituição do Fundo de Despesas, observado seu valor inicial e o Valor Mínimo do Fundo de Despesas;

(iii) constituição do Fundo de Reservas de acordo com o Valor de Constituição do Fundo de Reserva; e

(iv) liberação do saldo remanescente, nos termos do item 6.13 abaixo.

6.11.4.1.1. As Despesas Iniciais serão integralmente pagas com o valor da primeira integralização.

6.11.4.1.2. O Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva serão constituídos proporcionalmente, na medida em que novos valores forem integralizados.

6.11.4.1.3. Sem prejuízo de qualquer disposição prevista neste instrumento, nenhum recurso será pago, liberado, disponibilizado ou devolvido à Devedora, a qualquer título, se, no momento do respectivo pagamento, liberação, disponibilização ou devolução, for constatada, pela Securitizadora, a seu exclusivo critério, a ocorrência de descumprimento de qualquer obrigação assumida pela Devedora e/ou pelos Avalistas, em qualquer dos Documentos da Operação. O disposto nesta Cláusula será aplicável, inclusive, para fins de verificação de cumprimento de Condições Precedentes, e prevalecerá em caso de conflito com qualquer outra disposição

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

prevista em qualquer dos Documentos da Operação.

6.12. Condições Precedentes para Integralização. A integralização das Notas Comerciais dependerá do cumprimento de determinadas condições precedentes, conforme indicado abaixo.

6.12.1. A primeira integralização das Notas Comerciais dependerá do cumprimento das seguintes condições precedentes (em conjunto, as "**Condições Precedentes para a Primeira Integralização**"):

(i) comprovação da formalização, bem como do protocolo para arquivamento perante a Junta Comercial competente, das Atas de Aprovação Societárias, além da obtenção, pela Devedora, de todas e quaisquer eventuais aprovações: (a) governamentais ou regulamentares que sejam necessárias para a efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência dos documentos indicados no item (ii) abaixo; (b) de terceiros, para a formalização da Emissão, cujo cumprimento será observado, sem limitação, mediante o arquivamento das Atas de Aprovação Societárias perante a Junta Comercial competente e declaração a ser emitida pela Devedora quando da Primeira Data de Integralização;

(ii) formalização e recebimento, pela Securitizadora, de via digital assinada dos seguintes Documentos da Operação: (a) este Termo de Emissão de Notas Comerciais; (b) o Termo de Securitização; (c) Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis; (d) Boletins de Subscrição das Notas Comerciais e Boletins de Subscrição dos CRI; e (e) Contrato de Distribuição;

(iii) emissão das CCI;

(iv) emissão dos CRI;

(v) subscrição e integralização dos CRI em montante compatível com o valor das Notas Comerciais a ser integralizado;

(vi) registro da Oferta na CVM;

(vii) admissão dos CRI para distribuição e negociação na B3;

(viii) comprovação do protocolo para registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis perante os competentes cartórios de registro de imóveis e do Aval e da Dívida Solidária contida no presente Termo de Emissão perante os competentes cartórios

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

de registro de títulos e documentos;

(ix) não imposição de exigências pela B3 e/ou pela CVM que torne a emissão dos CRI impossível ou inviável;

(x) recebimento, pela Securitizadora, de relatório de auditoria jurídica preparado pelos assessores legais da Operação, contendo o resultado da *due diligence*/auditoria jurídica de acordo com o escopo determinado pela Securitizadora, em padrão de mercado, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação ("**Due Diligence**");

(xi) recebimento, pela Securitizadora, do parecer legal (*legal opinion*) preparado pelos assessores legais da Operação de Securitização, contendo a opinião dos referidos assessores a respeito da adequação dos Documentos da Operação indicados no item (ii) acima em relação às normas aplicáveis, com base nas informações apresentadas pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e pelos Avalistas, e cujo teor deve ser satisfatório, segundo a avaliação dos investidores subscritores dos CRI e da Securitizadora, com base em aspectos jurídicos, financeiros e mercadológicos, dentre outros que permitam aferir o risco atrelado ao investimento nos CRI ("***Legal Opinion***");

(xii) instituição, pela Securitizadora, de regime fiduciário pleno, com a constituição do patrimônio separado, por meio da formalização do Termo de Securitização, consequente declaração pela Instituição Custodiante sobre a custódia do Termo de Emissão de Notas Comerciais e o registro do Termo de Securitização na B3;

(xiii) inexistência, em qualquer dos Documentos da Operação, de descumprimento de obrigação sob a responsabilidade da Devedora, das SPEs Garantidoras ou de qualquer dos Avalistas;

(xiv) não ocorrência bem como que não esteja em curso qualquer Evento de Vencimento Antecipado;

(xv) inexistência de alteração adversa relevante nas condições econômica, financeira, reputacional, e/ou operacional da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou de qualquer dos Avalistas entre a data de celebração deste Termo de Emissão e a Data da Integralização de cada Série;

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

(xvi) manutenção da veracidade, correção e completude, na Data da Integralização, de todas as declarações prestadas pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e pelos Avalistas, neste Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação por eles formalizados, respectivamente, o que inclui, mas sem limitação, as eventuais declarações emitidas no âmbito da *Due Diligence*;

(xvii) consistência, veracidade, suficiência, completude e correção de todas as informações enviadas e declarações feitas pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e pelos Avalistas, e constantes dos Documentos Comprobatórios, conforme aplicável, sendo que a Devedora, as SPEs Garantidoras e os Avalistas, no âmbito de suas respectivas esferas de atuação, serão responsáveis pela veracidade, validade, suficiência e completude das informações fornecidas na data em que foram prestadas ou entregues;

(xviii) obtenção pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e pelos Avalistas, suas respectivas afiliadas e pelas demais partes envolvidas, conforme o caso, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos demais documentos da Oferta junto a: (i) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (ii) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, se aplicável; e (iii) órgão dirigente competente da Devedora, das SPEs Garantidoras e dos Avalistas, conforme aplicável, exceto o registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis perante os competentes cartórios de registro de imóveis, sendo suficiente, para a primeira integralização de cada Série, a comprovação de seus protocolos para registro;

(xix) inexistência de pendências judiciais, arbitrais e/ou administrativas, não reveladas à Securitizadora, ou não apresentadas nas demonstrações financeiras da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou dos Avalistas que possam afetar substancial e adversamente as suas respectivas situações econômicas, reputacionais e financeiras;

(xx) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais da Devedora, das SPEs Garantidoras, dos Avalistas e/ou de qualquer sociedade controlada ou coligada da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou dos Avalistas, conforme aplicável (diretas ou indiretas), de qualquer controlador (ou grupo de controle) ou sociedades sob controle comum da Devedora (sendo a Devedora, as SPEs

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

Garantidoras, os Avalistas, e tais sociedades, em conjunto, o "**Grupo Econômico**"), que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério da Securitizadora;

(xxi) não ocorrência de qualquer mudança material adversa no mercado financeiro e de capitais local e internacional, qualquer alteração de ordem política, na legislação e regulamentações aplicáveis (inclusive de natureza tributária) ou, ainda, nas condições operacionais e/ou econômico-financeiras da Devedora que possa inviabilizar a operação;

(xxii) não ocorrência de qualquer alteração na composição societária da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou dos Avalistas, conforme aplicável, que resultem na perda, pelos atuais acionistas/cotistas controladores, do poder de controle direto ou indireto da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou do Avalistas, conforme aplicável;

(xxiii) cumprimento pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e/ou pelos Avalistas, bem como por suas controladas, seus funcionários, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais e procuradores agindo em nome da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou dos Avalistas, conforme aplicável, e no exercício de suas funções, das normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada ("**Lei 12.846**"), do *Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)*, da *OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions* e do *UK Bribery Act (UKBA)*, sem prejuízo das demais legislações anticorrupção, conforme aplicável aos negócios da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou dos Avalistas ("**Legislação Anticorrupção**"), na medida em que: (a) adotam programa de integridade, nos termos do Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022 ("**Decreto 11.129**"), visando a garantir o fiel cumprimento das leis indicadas anteriormente; (b) conhecem e entendem as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adotam quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executam as suas atividades em conformidade com essas leis; (c) seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva, sentença judicial transitada em julgado ou decisão arbitral irrecorrível em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; (d) adotam as diligências apropriadas para contratação de terceiros, tais

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos anteriormente; e (e) caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicarão imediatamente à Securitizadora;

(xxiv) cumprimento pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e/ou pelos Avalistas, conforme aplicável, bem como por qualquer de suas controladas, seus funcionários, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais e procuradores, da Legislação Socioambiental, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seus respectivos objetos sociais. A Devedora, obriga-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

(xxv) não ocorrência de qualquer inadimplemento pelas Partes de qualquer obrigação estabelecida neste Termo de Emissão de Notas Comerciais ou em qualquer outro Documento Comprobatório, bem como que não esteja em curso qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado;

(xxvi) recebimento, pela Securitizadora, do laudo de avaliação dos Imóveis, em termos satisfatórios à Securitizadora;

(xxvii)verificação de *Loan to Value* (LTV) máximo para integralização dos CRI de, no máximo, 55% (cinquenta e cinco por cento), considerando o Valor Total da Emissão em relação ao valor de mercado das Garantias, conforme aplicável, conforme laudo(s) de avaliação emitidos por empresas especializadas e o saldo do Fundo de Reserva.

6.12.1.1. A verificação das Condições Precedentes previstas nos itens (xiii) a (xxv) acima se dará mediante a realização de questionário de *bring down due diligence*, a ser realizado em momento anterior à primeira data de integralização.

6.12.2. As integralizações seguintes das Notas Comerciais dependerão do cumprimento das seguintes condições precedentes, as quais serão verificadas nos termos do item 6.12.2.1 abaixo (em conjunto, as "**Condições Precedentes para as Demais Integralizações**" e, em conjunto com as Condições Precedentes para a Primeira Integralização, "**Condições Precedentes**"):

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

(i) subscrição e integralização dos CRI de cada Série em montante compatível com o valor das Notas Comerciais de cada respectiva Série a ser integralizado;

(ii) inexistência, em qualquer dos Documentos da Operação, de descumprimento de obrigação sob a responsabilidade da Devedora, das SPEs Garantidoras ou dos Avalistas, conforme aplicável;

(iii) não ocorrência bem como que não esteja em curso qualquer Evento de Vencimento Antecipado;

(iv) comprovação do efetivo registro das Atas de Aprovação Societárias mencionadas no item 2.1 e seguintes;

(v) comprovação do efetivo registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis perante os competentes cartórios de registro de imóveis, com a respectiva averbação nas matrículas dos Imóveis, bem como do efetivo registro do Aval e da Dívida Solidária contido neste Termo de Emissão perante os competentes cartórios de registro de títulos e documentos;

(vi) inexistência de alteração adversa relevante nas condições econômica, financeira, reputacional, e/ou operacional da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou dos Avalistas entre a Primeira Data de Integralização ou data de integralização imediatamente anterior, conforme aplicável, e a próxima data de integralização;

(vii) manutenção da veracidade, correção e completude, na data da integralização, de todas as declarações prestadas pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e pelos Avalistas, neste Termo de Emissão de Notas Comerciais e nos demais Documentos da Operação por eles formalizados, o que inclui, mas sem limitação, as eventuais declarações emitidas no âmbito da *Due Diligence*;

(viii) consistência, veracidade, suficiência, completude e correção de todas as informações enviadas e declarações feitas pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e pelos Avalistas, conforme aplicável, e constantes dos Documentos Comprobatórios, sendo que cada parte será responsável, no âmbito de suas respectivas atribuições e esferas de competência, pela veracidade, validade, suficiência e completude das informações fornecidas na data em que foram prestadas ou entregues;

(ix) inexistência de pendências judiciais, arbitrais e/ou administrativas, não reveladas à

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

Securitizadora, ou não apresentadas nas demonstrações financeiras da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou do Avalistas, conforme o caso, que possam afetar substancial e adversamente as suas respectivas situações econômica, reputacional e financeira;

(x) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Grupo Econômico, que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério da Securitizadora;

(xi) não ocorrência de qualquer mudança material adversa no mercado financeiro e de capitais local e internacional, qualquer alteração de ordem política, na legislação e regulamentações aplicáveis (inclusive de natureza tributária) ou, ainda, nas condições operacionais e/ou econômico-financeiras da Devedora que possa inviabilizar a operação;

(xii) não ocorrência de qualquer alteração na composição societária da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou dos Avalistas, conforme aplicável, que resultem na perda, pelos atuais acionistas/cotistas controladores, do poder de controle direto ou indireto da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou dos Avalistas, conforme aplicável;

(xiii) cumprimento pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e/ou pelos Avalistas, bem como por suas controladas, seus funcionários, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais e procuradores agindo em nome da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou dos Avalistas, conforme o caso, e no exercício de suas funções, da Legislação Anticorrupção, na medida em que: (a) adotam programa de integridade, nos termos do Decreto 11.129, visando a garantir o fiel cumprimento das leis indicadas anteriormente; (b) conhecem e entendem as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adotam quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executam as suas atividades em conformidade com essas leis; (c) seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva, sentença judicial transitada em julgado ou decisão arbitral irrecorrível em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; (d) adotam as diligências apropriadas para contratação de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos anteriormente; e (e) caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicarão

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

imediatamente à Securitizadora;

(xiv) cumprimento pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e/ou pelos Avalistas, bem como por qualquer de suas controladas, seus funcionários, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais e procuradores, conforme aplicável, da Legislação Socioambiental, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seus respectivos objetos sociais. A Devedora, obriga-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

(xv) não ocorrência de qualquer inadimplemento pelas Partes de qualquer obrigação estabelecida neste Termo de Emissão ou em qualquer outro Documento Comprobatório, bem como que não esteja em curso qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado; e

(xvi) manutenção do *Loan to Value (LTV)* máximo para integralização dos CRI de, no máximo, 55% (cinquenta e cinco por cento), considerando o valor total integralizado dos CRI somado ao saldo devedor dos CRI em relação ao valor de mercado das Garantias, conforme aplicável, conforme laudo(s) de avaliação emitidos por empresas especializadas e o saldo do Fundo de Reserva.

6.12.2.1. A verificação das Condições Precedentes para as Demais Integralizações previstas neste item 6.12. se dará mediante a realização de questionário de *bring down due diligence*, a ser realizado em momento anterior à data de integralização.

6.12.3. Para fins das Condições Precedentes, entende-se como a perfeita formalização, a assinatura pelas respectivas Partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes das Partes e eventuais aprovações de quotistas, acionistas ou do conselho de administração necessárias para tanto e a respectiva validação das assinaturas digitais em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil no Verificador de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital ICP-Brasil disponibilizado pelo ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, caso os documentos sejam assinados de forma digital.

6.12.4. A não verificação da totalidade das Condições Precedentes para a Primeira Integralização em até 90 (noventa) dias a contar da data de assinatura deste instrumento acarretará a rescisão

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

de pleno direito deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, não produzindo quaisquer efeitos de direito, sem qualquer ônus às Partes, exceto pela obrigação da Devedora de pagar e/ou reembolsar, conforme o caso, a Securitizadora de todos os custos comprovadamente incorridos para realização da Oferta pelo pagamento.

6.12.4.1. Caso quaisquer dos questionários de *bring down due diligence* realizados nos termos do item 6.12.2.1 indique o não-cumprimento de quaisquer das Condições Precedentes após a Data da Primeira Integralização, restará caracterizado Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático, devendo ser adotado o procedimento previsto no item 8.1.2 abaixo.

6.12.4.2. Os valores depositados nos termos do item 6.12.1 acima serão considerados efetivamente integralizados sempre que houver a integralização dos CRI na Conta Centralizadora, observado eventual ágio ou deságio.

6.12.4.3. Correrão por conta da Devedora todas as taxas e emolumentos devidos aos serviços de notas, de registros de títulos e documentos, necessários à formalização deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, incluindo o atendimento de cada uma das Condições Precedentes acima.

6.12.4.4. Para todos os fins de direito, serão consideradas integralizadas tantas Notas Comerciais quantos tenham sido os CRI integralizados, quando da integralização dos CRI na Conta Centralizadora, independentemente da data da liberação dos recursos para a Conta de Livre Movimentação.

6.12.4.5. Sem prejuízo do disposto nos itens 6.12.1 e 6.12.2 acima, os recursos oriundos das integralizações das Notas Comerciais serão liberados à Devedora pela Securitizadora em 2 (duas) *tranches* de igual valor, cada qual correspondente a 50% (cinquenta por cento) do Valor Total da Emissão, observadas as seguintes condições:

(i) *Primeira Tranche*: liberação de 50% (cinquenta por cento) do Valor Total da Emissão na Primeira Data de Integralização, condicionada ao cumprimento integral das Condições Precedentes previstas no item 6.12.1 acima, especialmente a comprovação do protocolo para registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis perante os competentes Cartórios de Registro de Imóveis e do Aval e da Dívida Solidária perante os competentes cartórios de registro de títulos e documentos; e

(ii) *Segunda Tranche*: liberação dos 50% (cinquenta por cento) remanescentes do Valor Total da Emissão, condicionada ao cumprimento integral das Condições Precedentes para as Demais Integralizações previstas acima, especialmente a comprovação do efetivo

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis perante os competentes Cartórios de Registro de Imóveis, com a respectiva averbação nas matrículas dos Imóveis, e a comprovação do efetivo registro do Aval e da Dívida Solidária perante os competentes cartórios de registro de títulos e documentos, nos termos previstos no Termo de Securitização.

6.13. A liberação dos valores integralizados na Conta de Livre Movimentação ocorrerá em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de cada data de integralização, 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), desde que não esteja em andamento um Evento de Vencimento Antecipado, observado que, do valor da primeira integralização, serão realizados os descontos previstos no item 6.11.4.1 acima.

6.14. Atualização Monetária do Valor Nominal Unitário: O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais não será objeto de atualização monetária.

6.15. Remuneração das Notas Comerciais: O titular das Notas Comerciais fará jus a juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de *spread* (sobretaxa) equivalente a 2,00% (dois por cento) ao ano, para as Notas Comerciais da 1ª Série, e *spread* equivalente a 2,001% (dois inteiros e um milésimo por cento) ao ano, para as Notas Comerciais da 2ª Série, ambos base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais e calculada *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a primeira data de integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento, conforme a seguinte fórmula ("**Remuneração das Notas Comerciais**"):

$$J = VN_e \times (Fator\ Juros - 1)$$

onde:

J = valor unitário dos juros remuneratórios devidos no final do Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator Juros = fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de spread

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento. Apurado da seguinte forma:

$$Fator\ Juros\ =\ (\text{Fator DI x Fator Spread})$$

onde:

Fator DI = produtório das Taxas DI, com uso de percentual aplicado, da data de início do Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI \quad = \prod_{k=1}^{n_{DI}} \left[1 + \left(TDI_{\ k}\right)\right]$$

onde:

n_{DI} = número total de Taxas DI, consideradas na atualização do ativo, sendo "n_{DI}" um número inteiro;

k *= Número de ordem das Taxas DI, variando de "1" (um) até "n";*

TDI_k = Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, na base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, apurada da seguinte forma:

$$\mathrm{TDI_k} = \left(\frac{\mathrm{DI_k}}{100} + 1\right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

onde:

DI_k = Taxa DI de ordem k divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais; e

Fator Spread = sobretaxa de juros fixo, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator Spread} = \left[\left(\frac{\text{spread}}{100} + 1\right)^{\frac{n}{\frac{n}{252}}}\right]$$

spread = Notas Comerciais da 1ª Série: 2,0000 (dois inteiros) / Notas Comerciais da 2ª Série: 2,0010 (dois inteiros e um milésimo); e

n = número de Dias Úteis entre a primeira data de integralização, inclusive, para o caso do primeiro período de capitalização, ou a última data de pagamento para os demais períodos,

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo "N" um número inteiro; Exclusivamente na 1ª (primeira) Data de Pagamento após a 1ª (primeira) data de integralização, o "dp" apurado será acrescido de 2 (dois) Dias Úteis.

6.15.1.1. Observações aplicáveis ao cálculo da Remuneração das Notas Comerciais:

(i) Excepcionalmente, na data do pagamento da primeira Remuneração, deverá ser capitalizado ao "Fator de Juros" e ao "Fator DI" um prêmio de remuneração equivalente ao produtório de 2 (dois) Dias Úteis que antecede a data da primeira Integralização dos CRI dos recursos *pro rata temporis*;

(ii) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3;

(iii) O fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(iv) Efetua-se o produtório dos fatores $(1 + TDI_k)$, sendo que a cada fator acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

(v) para efeito de cálculo da DIk será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração dos CRI no dia 15, será considerada a Taxa DI divulgada no dia 11, considerando que os dias decorridos entre os dias 11, 12, 13, 14 e 15 são todos Dias Úteis. Em resumo, será utilizada a mesma taxa DI das Notas Comerciais;

(vi) O fator resultante da expressão (Fator DI x Fator Spread) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento; e

(vii) O cálculo da Remuneração das Notas Comerciais será realizado considerando os critérios estabelecidos no "Caderno de Fórmulas de Notas Comerciais – CETIP21", disponível para consulta na página da B3 na internet (http://www.b3.com.br).

6.15.1.2. Se, na data de vencimento de quaisquer obrigações pecuniárias da Devedora, não houver divulgação da Taxa DI pela B3, será utilizada na apuração de "TDIk" a última Taxa DI divulgada, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Devedora e a Securitizadora quando da posterior divulgação da Taxa DI. Se a não divulgação da Taxa DI for superior ao prazo

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

de 10 (dez) dias corridos, aplicar-se-á o disposto nos itens abaixo quanto à definição do novo parâmetro de remuneração das Notas Comerciais.

6.15.1.3. Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias corridos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI aos CRI por proibição legal ou judicial, os Titulares dos CRI deverão decidir em assembleia geral de Titulares dos CRI, em comum acordo com a Devedora e observada a regulamentação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração dos CRI a ser aplicado. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração, a última Taxa DI divulgada será utilizada na apuração do "Fator DI" quando do cálculo de quaisquer obrigações, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Securitizadora e a Devedora quando da posterior divulgação da Taxa DI.

6.15.1.4. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre os Titulares do CRI e a Devedora, ou caso não seja realizada a assembleia geral de Titulares de CRI mencionada no item 6.15.1.3. acima por falta de quórum de instalação e/ou deliberação em segunda convocação, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Notas Comerciais (i) no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data de realização da respectiva assembleia geral dos titulares de CRI, ou contado da data em que a referida assembleia geral dos titulares de CRI deveria ter ocorrido; ou (ii) na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro.

6.15.1.5. Considera-se "**Período de Capitalização**" o intervalo de tempo que se inicia (i) na primeira data de integralização (inclusive) e termina na Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais imediatamente subsequente (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização; ou (ii) na última Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais (inclusive), e termina na Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais imediatamente subsequente ou na Data de Vencimento (exclusive), conforme o caso, para os demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento.

6.16. Pagamento da Remuneração: A Remuneração das Notas Comerciais será paga mensalmente, observada a carência de pagamento de 2 (dois) meses contados da Data de Emissão, conforme aplicável à respectiva Série e observado o cronograma de pagamento das Notas Comerciais previstos no Anexo III a este Termo de Emissão de Notas Comerciais ("**Data de Pagamento da Remuneração**").

6.16.1. Farão jus à remuneração e a qualquer pagamento relativo à amortização das Notas

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

Comerciais aqueles que sejam titulares das Notas Comerciais ao final do Dia Útil imediatamente anterior a cada Data de Pagamento da Remuneração.

6.17. Repactuação Programada: Não haverá repactuação programada das Notas Comerciais.

6.18. Amortização do Principal. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate ou amortização extraordinária das Notas Comerciais, conforme previsto no item 7.2 abaixo, e/ou do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, nos termos previstos neste Termo de Emissão, o pagamento do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será realizado mensalmente, com carência de 12 (doze) meses contados da Data de Emissão de cada Série, conforme cronograma previsto no Anexo III a este Termo de Emissão, de acordo com a seguinte fórmula e observado o aplicável à respectiva Série ("**Amortização do Principal**"):

$$AMi = VNe \; x \; Tai$$

Onde:

AMi = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, na primeira data de integralização das Notas Comerciais, ou imediatamente após a data de amortização anterior, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Tai = Taxa da i-ésima parcela do Valor Nominal Unitário, informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme demonstrado em percentuais, nos termos estabelecidos no Anexo III deste Termo de Emissão.

6.19. Local de Pagamento: Os pagamentos referentes às Notas Comerciais de ambas as Séries e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora, nos termos deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, serão realizados pela Devedora mediante crédito na Conta Centralizadora.

6.19.1. A Devedora autoriza, desde já, a Securitizadora a utilizar os Créditos Imobiliários para o pagamento das Notas Comerciais, incluindo remuneração, amortização, multas e quaisquer outros valores devidos em razão das Notas Comerciais, sendo certo que, caso os Créditos Imobiliários não sejam suficientes para o pagamento das Notas Comerciais, incluindo

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

remuneração, amortização, multas e quaisquer outros valores devidos em razão das Notas Comerciais nas respectivas datas de pagamento, a Securitizadora deverá notificar a Devedora com 2 (dois) Dias Úteis de antecedência da respectiva data de pagamento para que pague à Securitizadora na respectiva data de pagamento o equivalente ao montante necessário para o pagamento das Notas Comerciais, incluindo remuneração, amortização, multas e quaisquer outros valores devidos em razão das Notas Comerciais, devido no respectivo mês.

6.20. Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, inclusive pela Securitizadora, no que se refere ao pagamento do preço de integralização, até o primeiro Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação não recair em um Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

6.21. Encargos Moratórios: Sem prejuízo da remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora, os débitos em atraso ficarão sujeitos, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, a (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, ambos calculados sobre o montante devido e não pago, devidamente reajustados pela variação positiva acumulada do IPCA. Ainda, será devido quaisquer despesas eventualmente incorridas com a cobrança dos valores devidos e não pagos, o que inclui, mas sem limitação, honorários advocatícios contratuais. A Securitizadora apenas arcará com eventuais Encargos Moratórios com seu patrimônio próprio se: (i) tiver recebido as informações e os recursos necessários ao pagamento dos Titulares dos CRI com pelo menos 2 (dois) Dias Úteis de antecedência; e (ii) o atraso no pagamento de valores devidos aos Titulares dos CRI se der por sua culpa exclusiva, observado um prazo de cura de 2 (dois) Dias Úteis ("**Encargos Moratórios**").

6.22. Responsabilidade Tributária: Com base na interpretação da legislação fiscal vigente à época da assinatura deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, sobre a Emissão não incidem quaisquer impostos, taxas, contribuições ou quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais, sendo entendido que não são necessários quaisquer recolhimentos sobre os pagamentos ou reembolso devidos à Securitizadora. Todos os tributos, atuais ou futuros, incluindo impostos, contribuições e taxas, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir sobre os pagamentos feitos pela Devedora no âmbito deste Termo de Emissão de Notas Comerciais ("**Tributos**"), inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, bem como em decorrência de nova interpretação da norma, com fulcro em

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

norma legal ou regulamentar, são de responsabilidade da Devedora e serão por ela integralmente suportados, se e quando devidos, acrescido de eventuais multas e penalidades. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer impostos, taxas, contribuições ou quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos neste Termo de Emissão de Notas Comerciais, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos ou reembolso devidos à Securitizadora no âmbito deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, a Devedora será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes tributos. Nesta situação, a Devedora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Securitizadora receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. Caso a modificação na legislação vigente impacte a tributação pessoal da Securitizadora ou de quaisquer terceiros, como os titulares do CRI, sem correlação direta com a presente Emissão, à Devedora não será imputado qualquer ônus adicional.

6.23. Direito de Retenção. Sem prejuízo de qualquer disposição prevista neste instrumento, nenhum recurso será pago, liberado, disponibilizado ou devolvido à Devedora, a qualquer título, se, no momento do respectivo pagamento, liberação, disponibilização ou devolução, for constatada, pela Securitizadora, a seu exclusivo critério, a ocorrência de descumprimento de qualquer obrigação assumida pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e/ou pelos Avalistas, em qualquer dos Documentos da Operação e/ou a existência de risco de perecimento de qualquer bem pertencente ao Patrimônio Separado e/ou pagamento, liberação, disponibilização ou devolução leve a um agravamento de qualquer risco vinculado à Operação de Securitização em comparação com as circunstâncias na Data de Emissão. O disposto nesta Cláusula será aplicável, inclusive, para fins de verificação de cumprimento de Condições Precedentes, e prevalecerá em caso de conflito com qualquer outra disposição prevista em qualquer dos Documentos da Operação.

7. RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO E AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA FACULTATIVA

7.1. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 12° mês contado da Data de Emissão ("**Período de Lock-up**"), realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais de ambas as Séries, simultaneamente, mediante aviso prévio de 90 (noventa) dias enviado à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, sendo vedado o resgate antecipado facultativo de apenas uma das Séries sem que a outra seja igualmente resgatada de forma

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

simultânea ("**Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais**"). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, o valor devido pela Devedora será equivalente ao: **(i)** Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da respectiva Série (ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da respectiva Série, conforme o caso) a serem resgatadas, acrescido; **(ii)** da Remuneração das Notas Comerciais da respectiva Série e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo, calculado *pro rata temporis* desde a Data de Emissão da respectiva Série ou da última Data de Pagamento, conforme aplicável, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, incidente sobre o Valor Nominal Unitário da respectiva Série (ou saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva Série); bem como **(iii)** dos demais valores eventualmente devidos nos termos deste Termo de Emissão.

7.1.1. Caso o resgate antecipado acima mencionado seja realizado sem o cumprimento do aviso prévio de 90 (noventa) dias, será devida pela Devedora multa não compensatória equivalente a 2% (dois por cento) sobre o valor do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, a ser pago na mesma data do pagamento do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais.

7.1.2. O Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais somente será realizado mediante envio de comunicação à Securitizadora, nos termos do item 13.1 abaixo, observado o seguinte: **(i)** a Securitizadora deverá confirmar o valor devido pela Devedora com antecedência mínima de 4 (quatro) Dias Úteis da data em que se efetivará o pagamento; e **(ii)** com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data efetiva do resgate, a Securitizadora deverá comunicar à B3 por meio de envio de correspondência nesse sentido ("**Comunicação de Resgate**"), sendo que na referida comunicação deverá constar: **(a)** a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, que deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil; **(b)** a menção de que o valor correspondente ao pagamento será o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais de ambas as Séries ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais de ambas as Séries, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais de ambas as Séries, calculada conforme previsto no item 5.15 acima; e **(c)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais.

7.1.3. O Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais será realizado diretamente junto à Securitizadora.

7.1.4. As Notas Comerciais resgatadas pela Devedora, conforme previsto neste item, serão

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

obrigatoriamente canceladas.

7.2. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, após decorrido o Período de Lock-up e mediante aviso prévio de 90 (noventa) dias enviado à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, realizar a amortização extraordinária de até 98% (noventa e oito por cento) das Notas Comerciais de ambas as Séries, de forma simultânea e proporcional, sendo vedada a realização de Amortização Extraordinária exclusivamente em relação a uma das Séries, e desde que aprovada pelos Titulares de CRI nos termos do Capítulo XII do Termo de Securitização ("**Amortização Extraordinária das Notas Comerciais**"). É vedada a realização de Amortização Extraordinária das Notas Comerciais durante o Período de Lock-up. Por ocasião da Amortização Extraordinária das Notas Comerciais, o valor devido pela Devedora será equivalente à: **(i)** parcela do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da respectiva Série (ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da respectiva Série, conforme o caso) a serem amortizadas; acrescido **(ii)** da Remuneração das Notas Comerciais da respectiva Série e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária das Notas Comerciais, calculado *pro rata temporis* desde a Data de Emissão da respectiva Série ou desde a última Data de Pagamento, conforme aplicável, até a data da efetiva Amortização Extraordinária das Notas Comerciais, incidente sobre a parcela do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, a ser amortizado; bem como **(iii)** demais valores eventualmente devidos nos termos deste Termo de Emissão.

7.2.1. Caso a amortização extraordinária acima mencionada seja realizada sem o cumprimento do aviso prévio de 90 (noventa) dias, será devida pela Devedora multa não compensatória equivalente a 2% (dois por cento) sobre o valor da Amortização Extraordinária das Notas Comerciais, a ser paga na mesma data do pagamento da Amortização Extraordinária das Notas Comerciais.

7.2.2. O valor remanescente da remuneração devida para as Notas Comerciais da respectiva Série não amortizadas continuará a ser capitalizado e deverá ser pago na Data de Vencimento.

7.2.3. A Amortização Extraordinária das Notas Comerciais somente será realizada mediante envio de comunicação à Securitizadora, nos termos do item 13.1 abaixo, observado o seguinte: **(i)** a Securitizadora deverá confirmar o valor devido pela Devedora com antecedência mínima de 4 (quatro) Dias Úteis da data em que se efetivará o pagamento; e **(ii)** com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data efetiva da amortização, a Securitizadora deverá comunicar à B3 por meio de envio de correspondência nesse sentido ("**Comunicação de Amortização Extraordinária**"), sendo que na referida comunicação deverá constar: **(a)** a data da

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

Amortização Extraordinária das Notas Comerciais; **(b)** a menção de que o valor correspondente ao pagamento será a parcela do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da respectiva Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da respectiva Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais da respectiva Série, calculada conforme previsto no item 6.15 acima; e **(c)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária das Notas Comerciais.

7.2.4. A Amortização Extraordinária das Notas Comerciais será realizada diretamente junto à Securitizadora.

7.2.5. As Notas Comerciais amortizadas pela Devedora, conforme previsto neste item, serão obrigatoriamente canceladas.

7.2.6. A realização da Amortização Extraordinária das Notas Comerciais deverá abranger, proporcionalmente, todas as Notas Comerciais de ambas as Séries, sendo o percentual de amortização aplicado de forma igualitária às duas Séries na respectiva data da Amortização Extraordinária, observado o limite de amortização de até 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso.

8. EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO

8.1. Eventos de Vencimento Antecipado: Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos neste Capítulo 8, as obrigações decorrentes das Notas Comerciais de ambas as Séries tornar-se-ão antecipadamente vencidas, nos termos e condições abaixo estabelecidos, devendo a Devedora pagar à Securitizadora o valor apurado na forma do item 8.1.4 abaixo ("**Vencimento Antecipado**").

8.1.1. Caso ocorra qualquer dos eventos listados neste item 8.1.1 ("**Eventos de Vencimento Antecipado Automático**"), serão declaradas vencidas antecipadamente todas as obrigações constantes deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, independentemente de deliberação em assembleia geral de titulares de CRI, devendo a Devedora pagar à Securitizadora, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, o valor a ser determinado na forma do item 8.1.3 abaixo:

(i) com relação à Devedora, pedido de falência, apresentação de requerimento de recuperação judicial ou propositura de plano de recuperação extrajudicial, dissolução, liquidação ou procedimento equivalente, formulado pela Devedora, ou pedido de falência da Devedora formulado por terceiros, salvo se este for efetuado por erro ou má-fé, desde

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

que validamente comprovado o erro ou má-fé dentro do prazo legal de contestação do referido requerimento e seja obtido efeitos suspensivos;

(ii) em relação ao(s) Avalista(s) e às SPEs Garantidoras, pedido de evento análogo à falência, apresentação de requerimento de recuperação judicial ou propositura de plano de recuperação extrajudicial, dissolução, liquidação ou procedimento equivalente, formulados pelo(s) Avalista(s) e/ou pelas SPEs Garantidoras, conforme o caso, ou pedido de falência do(s) Avalista(s) e/ou das SPEs Garantidoras formulado por terceiro, salvo se este for efetuado por erro ou má-fé, desde que validamente comprovado o erro ou má-fé dentro do prazo legal de contestação do referido requerimento;

(iii) o descumprimento pela Devedora, pelo(s) Avalista(s) e/ou pelas SPEs Garantidoras de qualquer obrigação pecuniária, principal ou acessória, prevista neste Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou nos demais Documentos Comprobatórios de que sejam partes, que não seja sanado em até 02 (dois) Dias Úteis contado da data estipulada para pagamento;

(iv) transferência, cessão de qualquer forma ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras ou pelo(s) Avalista(s), dos direitos e obrigações assumidos nos termos deste Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou nos demais Documentos Comprobatórios de que sejam parte, sem a prévia autorização dos Titulares de CRI da respectiva Série reunidos em Assembleia Especial;

(v) se a Alienação Fiduciária de Imóveis, este Termo de Emissão de Notas Comerciais ou qualquer dos Documento da Operação for objeto de questionamento judicial ou arbitral pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras, pelo(s) Avalista(s) ou qualquer parte a eles relacionada;

(vi) anulação, invalidade, nulidade ou inexequibilidade de qualquer um dos Documento da Operação, ou de qualquer cláusula que cause impacto negativo aos CRI, que não seja revertida pelas Partes no prazo de 10 (dez) Dias Úteis;

(vii) com relação às garantias, cessão, venda, alienação ou qualquer outra forma de transferência disposição, ou constituição de hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de primeira oferta ou de primeira recusa, direitos de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora judicial, extrajudicial ou arbitral, voluntário ou involuntário, ou outro

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

ato que tenha efeito prático similar a qualquer das expressões acima, exceto pelas Garantias;

(viii) alteração ou modificação do objeto social da Devedora, das SPEs Garantidoras, da Perplan Urbanização e/ou da FVB Empreendimentos, conforme o caso, de modo a alterar significativamente o seu ramo de atividade;

(ix) a falta de manutenção, validade, eficácia ou vigência, por qualquer motivo, de qualquer procuração, cláusula-mandato e/ou instrumento de mandato outorgado no âmbito dos Documentos da Operação pelos Avalistas e/ou pela Devedora, conforme aplicável, inclusive aquele(s) conferido(s) para: (a) recebimento de comunicações, notificações, intimações e citações; e/ou (b) prática de atos necessários à preservação, constituição, manutenção e/ou excussão das Garantias, bem como a não renovação e/ou não reapresentação à Securitizadora, ou a quem esta indicar, de referido(s) instrumento(s) em até 30 (trinta) dias antes do respectivo término de vigência, ou, caso se verifique a perda de vigência por qualquer motivo, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da ciência do Avalista e/ou da Devedora, conforme o caso, observado que tais instrumentos deverão permanecer válidos e eficazes até a liquidação integral das Obrigações Garantidas; ou

(x) caso os Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis não tenham seus registros efetivados perante os competentes cartórios de registro de imóveis em até 45 (quarenta e cinco) dias corridos contados da Data de Emissão, sendo certo que tal prazo poderá ser prorrogado por mais 45 (quarenta e cinco) dias mediante comprovação de exigências formuladas pelo respectivo cartório de registro de imóveis, desde que o protocolo tenha ocorrido tempestivamente.

8.1.2. Tão logo tome ciência da ocorrência de qualquer um dos eventos listados neste item 8.1.2 ("**Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático**" e, quando referidos em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, "**Eventos de Vencimento Antecipado**"), desde que não sanados nos respectivos prazos de cura, quando aplicáveis, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário deverão, em até 3 (três) Dias Úteis da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento: **(i)** convocar uma Assembleia Especial de Titulares de CRI, a qual deverá ser realizada dentro de 10 (dez) dias corridos da data da convocação, para deliberar sobre a não declaração do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais de ambas as Séries; e **(ii)** enviar notificação à Devedora, às SPEs Garantidoras e aos Avalistas a respeito da ocorrência do respectivo Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático. Caso, por qualquer motivo, não ocorra a referida Assembleia Especial em segunda convocação, ou na

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

ausência do quórum necessário para a deliberação em segunda convocação, será automaticamente decretado o Vencimento Antecipado das Notas Comerciais de ambas as Séries:

(i) caso a Devedora não cumpra com a Destinação dos Recursos prevista no Termo de Securitização e neste Termo de Emissão de Notas Comerciais;

(ii) redução de capital em uma única operação ou em um conjunto de operações, até a data de vencimento final dos CRI, da Devedora, das SPEs Garantidoras, da Perplan Urbanização e/ou da FVB Empreendimentos, levando-se em consideração o capital social nesta data, sem a prévia autorização dos Titulares de CRI reunidos em assembleia, sendo permitida a redução de capital decorrente de prejuízo acumulado;

(iii) não cumprimento pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras ou pelo(s) Avalista(s) de qualquer obrigação não pecuniária, prevista neste Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou nos demais Documentos Comprobatórios, desde que não sanada no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados de respectiva comunicação nesse sentido recebida pela Securitizadora;

(iv) existência em face da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou do(s) Avalista(s) de qualquer decisão judicial, arbitral e/ou extrajudicial de exigibilidade imediata, cujos efeitos não tenham sido suspensos em até 15 (quinze) dias corridos da respectiva decisão, que tenha determinado a invalidade, nulidade ou inexequibilidade total e/ou parcial deste Termo de Emissão de Notas Comerciais ou de qualquer Documento da Operação, ou de qualquer uma de suas disposições, que impacte nas obrigações pactuadas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais ou qualquer Documento da Operação;

(v) vencimento antecipado de dívidas e/ou obrigações financeiras, envolvendo valor, individual ou em conjunto, igual ou superior ao Valor de Corte da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou do(s) Avalista(s);

(vi) caso os Créditos Imobiliários sejam reclamados por terceiros conforme decisão judicial ou arbitral, ainda que em caráter liminar, que não seja suspensa ou revertida de forma definitiva no prazo previsto na legislação aplicável;

(vii) protesto legítimo de títulos contra a Devedora, as SPEs Garantidoras e/ou contra o(s) Avalista(s) cujo valor individual ou agregado devido e não pago ultrapasse o Valor de Corte, salvo se, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do protesto, tal protesto:

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

(a) tenha sido cancelado, (b) sustado, ou (c) teve sua exigibilidade suspensa por decisão judicial ou arbitral irrecorrível; ou (d) seja objeto de discussão e caso a Devedora ou Controlada apresente garantias em juízo em montante equivalente ao débito do credor e desde que aceitas pelo juiz;

(viii) inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou do(s) Avalista(s) com instituições financeiras ou que tenham sido originadas no mercado financeiro ou de capitais, que não tenham sido sanados dentro do prazo de cura previsto em tais instrumentos, envolvendo valor, individual ou em conjunto, igual ou superior ao Valor de Corte;

(ix) inadimplemento de quaisquer obrigações pecuniárias da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou do(s) Avalista(s) com fornecedores ou prestadores de serviços envolvendo valor, individual ou em conjunto, igual ou superior ao Valor de Corte, que não tenham sidos sanados no prazo de cura de 5 (cinco) dias úteis contados do inadimplemento;

(x) não cumprimento pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e/ou pelo(s) Avalista(s) de decisão judicial (transitada em julgado ou cujos efeitos não tenham sido suspensos no prazo legal aplicável a respectiva decisão e/ou sentença desfavorável irrecorrível), administrativa ou arbitral irrecorrível, que, individualmente ou em conjunto, resulte em obrigação de pagamento pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e/ou pelo(s) Avalista(s) de valor unitário ou agregado igual ou superior ao Valor de Corte;

(xi) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e/ou pelo(s) Avalista(s) neste Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou nos demais Documentos Comprobatórios dos quais são parte é inconsistente à época em que foram prestadas, exceto se for sanada em até 10 (dez) Dias Úteis contados da ocorrência do evento que ocasionou a inconsistência ou incompletude da declaração;

(xii) inobservância pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras, pelo(s) Avalista(s) e/ou qualquer de suas respectivas controladas, seus funcionários, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais, e procuradores agindo em seu nome, conforme aplicável, das normas que lhe são aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Legislação Anticorrupção;

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

(xiii) sentença judicial transitada em julgado ou decisão arbitral irrecorrível, referente à inobservância da Legislação Socioambiental pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras, pelo(s) Avalista(s) e/ou por qualquer de suas respectivas controladas, seus funcionários, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais e procuradores agindo em seu nome, conforme aplicável, em especial, mas não se limitando à saúde e segurança ocupacional e ao crime contra o meio ambiente, violação à legislação que trata do combate ao trabalho infantil, ao trabalho análogo ao escravo, ao proveito criminoso da prostituição ou danos ao meio ambiente pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e/ou pelo(s) Avalista(s), bem como se incentivarem, de qualquer forma, a prostituição ou utilizar em suas atividades mão-de-obra infantil (salvo na condição de aprendiz em conformidade com as leis aplicáveis) e/ou em condição análoga a de escravo;

(xiv) caso seja proferida decisão, em qualquer instância, condenando a Devedora, as SPEs Garantidoras ou o(s) Avalista(s), seus funcionários, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais e procuradores agindo em seu nome, ou qualquer de suas respectivas controladas, conforme aplicável, pelos crimes: (a) contra a economia popular, a fé pública e o patrimônio público; (b) contra o patrimônio privado, o sistema financeiro, o mercado de capitais e os previstos na lei que regula a falência; (c) contra a saúde pública; (d) eleitorais; (e) de lavagem ou ocultação de bens, direitos e valores; (f) de tráfico de entorpecentes e drogas afins, racismo, tortura, terrorismo e hediondos; e/ou (g) praticados por organização criminosa, quadrilha ou bando;

(xv) realização, pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras, pela Perplan Urbanização e/ou pela FVB Empreendimentos, de qualquer operação de cisão, fusão, incorporação, transformação, reorganização societária ou operação assemelhada que **(a)** resulte em alteração do controle direto ou indireto da Devedora, da(s) SPEs Garantidoras, da Perplan Urbanização e/ou da FVB Empreendimentos, conforme o caso; ou **(b)** cause, ou possa razoavelmente causar, um Efeito Adverso Relevante para a Operação de Securitização, incluindo, sem limitação, (i) prejuízo à capacidade de cumprimento das Obrigações Garantidas, (ii) redução material da cobertura, qualidade e/ou exequibilidade das Garantias, ou (iii) qualquer restrição relevante aos direitos do Patrimônio Separado, sem a prévia autorização dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial;

(xvi) ocorrência, em relação a qualquer dos Avalistas Pessoas Físicas, de qualquer dos seguintes eventos: **(a)** decretação de interdição judicial, nos termos dos artigos 747 e seguintes do Código de Processo Civil, ou reconhecimento de incapacidade civil

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

superveniente por qualquer meio, que comprometa a validade ou eficácia do Aval e Dívida Solidária prestado; **(b)** requerimento ou decretação de insolvência civil, nos termos dos artigos 955 e seguintes do Código Civil; ou **(c)** realização de qualquer ato de reorganização patrimonial, incluindo, sem limitação, alteração do regime de bens do casamento, dissolução da sociedade conjugal ou da união estável, doação de bens a descendentes ou terceiros, constituição de fundos patrimoniais ou *trusts*, ou qualquer outro ato que, a critério razoável da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário, resulte ou possa resultar em redução material da base patrimonial do respectivo Avalista Pessoa Física capaz de comprometer a suficiência ou exequibilidade do Aval e Dívida Solidária por ele prestado, observado, em qualquer caso, o limite e a segregação por Série previstos neste Termo de Emissão e no Termo de Securitização;

(xvii) não obtenção, não renovação, cassação, perda ou suspensão de quaisquer licenças, autorizações e/ou alvarás necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras ou pelo(s) Avalista(s), conforme aplicável, que afetem de forma material as atividades da Devedora, das SPEs Garantidoras ou do(s) Avalista(s) por prazo superior a 30 (trinta) dias corridos contados a partir da data em que as atividades forem suspensas ou interrompidas, exceto caso a Devedora, as SPEs Garantidoras ou o(s) Avalista(s), conforme o caso, comprovem que a não obtenção, não renovação, cassação, perda ou suspensão decorre de atrasos ou exigências formuladas pelo órgão público competente pela concessão das respectivas licenças, autorizações e/ou alvarás;

(xviii) fusão, incorporação, alteração ou transferência do controle direto ou indireto da Devedora, das SPEs Garantidoras ou de qualquer das Avalistas FVB Empreendimentos ou Perplan Urbanização, para terceiros, sem que haja prévia autorização pelos Titulares de CRI;

(xix) se a Devedora, as SPEs Garantidoras ou o(s) Avalista(s) incorrerem em qualquer uma das causas previstas nos artigos 333 e 1425 do Código Civil, conforme aplicável, observados os prazos de cura previstos nos respectivos Documentos Comprobatórios;

(xx) paralisação parcial ou total das atividades da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou do(s) Avalista(s), conforme aplicável, desde que tal paralisação não seja: (i) realizada para fins de manutenção de equipamentos e no curso ordinário de seus negócios; (ii) férias coletivas; (iii) sanada em até 20 (vinte) Dias Úteis; ou (iv) decorrente de pandemia declarada

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

pela OMS, desde tais impactos sejam devidamente comprovados pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e/ou o(s) Avalista(s), conforme o caso e conforme aplicável;

(xxi) desapropriação, confisco de bens ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental brasileira e que causem um Efeito Adverso Relevante na Devedora, nas SPEs Garantidoras e/ou no(s) Avalista(s), conforme aplicável;

(xxii) cessão, venda, alienação e/ou qualquer outra forma de transferência, direta ou indireta, pela Devedora, de ativos e/ou direitos, em uma ou mais operações relacionadas, em valor individual ou agregado igual ou superior a R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), que **(a)** resulte em alteração do controle direto ou indireto da Devedora; ou **(b)** seja realizada com Parte Relacionada e/ou em condições não comutativas, inclusive por preço inferior ao valor de mercado; ou **(c)** cause, ou possa razoavelmente causar, Efeito Adverso Relevante para a Operação de Securitização, incluindo, sem limitação, prejuízo à capacidade de cumprimento das Obrigações Garantidas e/ou redução material da cobertura, validade, exequibilidade ou suficiência das Garantias e do Patrimônio Separado, sem a prévia autorização dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial ou conforme previsto neste Termo de Securitização, exceto, e independentemente de aprovação, as operações realizadas no curso ordinário dos negócios da Devedora e/ou de suas Controladas, incluindo, sem limitação, (i) vendas, promessas de venda, cessões e demais atos de comercialização de unidades imobiliárias e recebíveis a elas relacionados, no âmbito dos empreendimentos, (ii) alienação de ativos pelas sociedades exploradoras de empreendimentos imobiliários controladas pela Devedora no curso normal dos seus negócios, e/ou (iii) reorganizações intragrupo que não impliquem alteração de controle e que não causem Efeito Adverso Relevante, desde que não haja prejuízo às Garantias e aos direitos do Patrimônio Separado;

(xxiii) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e/ou pelo(s) Avalista(s) neste Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou nos demais Documentos Comprobatórios é falsa ou revelem-se enganosas na data em que forem prestadas;

(xxiv) ocorrência de um Efeito Adverso Relevante;

(xxv) caso a Devedora deixe de enviar os seguintes documentos ao Agente Fiduciário e ao Agente de Garantias:

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

(a) até o dia 31 de maio de cada ano, IRPF e comprovante de entrega da declaração de envio do IRPF atualizados dos Avalistas Pessoas Físicas;

(b) até o dia 30 de agosto de cada ano, demonstrações financeiras intermediárias auditadas da Devedora, relativa ao 1º (primeiro) semestre do ano corrente, e declaração de endividamento mais atualizada;

(c) Até o dia 30 de agosto de cada ano, balanço patrimonial e demonstração de resultados intermediários da FVB Empreendimentos, da Perplan Urbanização e das SPEs Garantidoras, relativa ao 1º (primeiro) semestre do ano corrente, e declaração de endividamento mais atualizada;

(d) Até 30 de março de cada ano: (i) demonstração financeira anual auditada da Devedora, acompanhada do respectivo relatório de auditoria independente; (ii) balanço patrimonial e demonstração de resultados anuais da Perplan Urbanização, assinados pelo contador responsável; e (iii) declaração de endividamento mais atualizada de cada uma, conforme aplicável; e

(e) Até 30 de julho de cada ano, demonstração financeira anual auditada da FVB Empreendimentos, acompanhada do respectivo relatório de auditoria independente, e declaração de endividamento mais atualizada;

(xxvi) caso a Devedora, as SPEs Garantidoras e/ou o(s) Avalista(s) deixem de enviar, em até 45 (quarenta e cinco) dias do encerramento de cada trimestre ou em até 5 (cinco) Dias Úteis contados após a data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, balanço patrimonial e demonstração dos resultados relativas ao último trimestre encerrado, conforme aplicável;

(xxvii)caso a Devedora deixe de enviar (a) até o dia 1º de junho de cada ano, balanço patrimonial e demonstração de resultados da Perplan Urbanização, relativos ao respectivo exercício social encerrado, assinados pelo contador responsável; e (b) até o dia 30 de julho de cada ano, cópia das demonstrações financeiras anuais auditadas da FVB Empreendimentos e das SPEs Garantidoras, devidamente acompanhadas do respectivo relatório de auditoria independente, relativas ao respectivo exercício social encerrado, sendo que, no caso das SPEs Garantidoras, serão aceitas as demonstrações consolidadas do Grupo Econômico;

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

(xxviii) caso se verifique a existência de dívidas vencidas e não pagas, em nome da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou de qualquer Avalista, no banco de dados de restrições financeiras do REFIN, em valor individual ou agregado superior a R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais);

(xxix) caso se verifique a existência de dívidas vencidas e não pagas ou restrição cadastral no Relatório SCR da Devedora, de qualquer das SPEs Garantidoras e/ou de qualquer do(s) Avalista(s), conforme aplicável, em valor individual ou agregado superior a R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) ou seu equivalente em outras moedas, observado que: (a) este evento somente será caracterizado se (i) a restrição/pontuação negativa decorrer de inadimplemento efetivo, exigível e não contestado de boa-fé, e (ii) permanecer por prazo superior a 5 (cinco) Dias Úteis após notificação; e (b) não será caracterizado Evento de Vencimento Antecipado se a Devedora, a(s) SPE(s) Garantidora(s) e/ou o(s) Avalista(s), conforme o caso, comprovarem, de forma razoável, que (i) houve indisponibilidade, erro sistêmico ou falha de integração/atualização do SCR, ou (ii) a restrição decorre de inconsistência cadastral/operacional imputável a terceiro e alheia à vontade da Devedora, da(s) SPE(s) Garantidora(s) e/ou do(s) Avalista(s), desde que a Devedora evidencie as tentativas de obtenção/regularização e mantenha a Securitizadora e o Agente Fiduciário informados até a normalização;

(xxx) caso quaisquer dos questionários de *bring down due diligence* realizados nos termos do item 8.12.1.1 indique o não cumprimento de quaisquer das Condições Precedentes para as Demais Integralizações;

(xxxi) não cumprimento dos Covenants, conforme previstos no presente Termo de Emissão e no Termo de Securitização;

(xxxii) não recomposição do Fundo de Reserva e/ou do Fundo de Despesas, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação da Securitizadora nesse sentido, observado o disposto no Termo de Securitização;

(xxxiii) em até 30 (trinta) Dias Úteis após a Primeira Data de Integralização dos CRI, renováveis por igual período mediante justificativa fundamentada apresentada pela Devedora, a FVB Empreendimentos deverá obter o endosso da apólice de seguro vigente referente às unidades autônomas designadas como "salas" do condomínio denominado "Civitas Mall", objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis, em favor da Securitizadora, na qualidade de credora fiduciária, bem como apresentar à Securitizadora e ao Agente

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

Fiduciário a comprovação do referido endosso. Na hipótese de o endosso comprovadamente não se mostrar possível, a FVB Empreendimentos se obriga a depositar na Conta Centralizadora eventuais indenizações recebidas decorrentes do referido seguro, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu recebimento, sob pena de configuração de Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático, nos termos do item 8.3 do Termo de Securitização;

(xxxiv) caso seja constatada deterioração, depreciação ou insuficiência das garantias reais constituídas nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, e o reforço ou substituição das referidas garantias não seja implementado no prazo e na forma estabelecido nos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis para tanto; ou

(xxxv) a não apresentação e posterior aprovação, pela BRIO à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, até 31 de dezembro de 2026, de documentos comprobatórios da quitação de dívidas financeiras de natureza corporativa da Devedora realizados entre 01 de janeiro de 2026 até 31 de dezembro 2026, de principal estimado em R$ 13.000.000,00 (treze milhões de reais), desconsiderados multas, prêmios e outros custos de pré-pagamento.

(xxxvi) não manutenção pela Devedora do índice financeiro indicado a seguir, a ser verificado anualmente pela Securitizadora, com base nas informações disponibilizadas pela Devedora à Securitizadora, sendo a primeira aferição realizada com base nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Devedora relativas ao exercício de 31 de março de 2027 ("Covenant de Alavancagem"):

"Covenant de Alavancagem": Razão entre Dívida Líquida Corporativa e Patrimônio Líquido deve ser menor ou igual a 1,00 (um) em março de 2027, (B) 0,75 (setenta e cinco centésimos) em março de 2028, e (C) 0,50 (cinquenta centésimos) nos exercícios de março dos demais anos.

"Dívida Líquida Corporativa": corresponde ao endividamento de curto e longo prazo total (empréstimos, financiamentos, debentures e notas comerciais, circulante e não circulante), excluídos (i) os títulos de renda fixa conversíveis disponíveis no balanço da visão da controladora, (ii) os valores devidos em razão de financiamentos imobiliários, isto é, aqueles contratados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional ou de financiamentos obtidos junto ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, e (iii) as disponibilidades (caixa e aplicações financeiras) que constem no balanço da visão da controladora;

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

"Patrimônio Líquido": corresponde ao patrimônio líquido apresentado no balanço patrimonial da Emissora, excluídos os valores de reavaliação, se houver.

O não envio por parte da Devedora das demonstrações financeiras em até 45 dias corridos, renováveis por igual período caso a Devedora se mostre diligente na obtenção das demonstrações financeiras auditadas, após o fim do respectivo exercício se configurará como descumprimento do "Covenant de Alavancagem".

8.1.3. Em caso de ocorrência ou decretação do Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, pela Securitizadora, conforme aplicável, das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, a Devedora obriga-se a resgatar a totalidade das Notas Comerciais de ambas as Séries, com o seu consequente cancelamento, pelo valor correspondente ao saldo devedor dos CRI de ambas as Séries e, caso sejam devidos, aos tributos, encargos moratórios, multas, despesas, penalidades e demais encargos contratuais e legais do Patrimônio Separado previstos neste Termo de Emissão de Notas Comerciais e no Termo de Securitização ou na legislação aplicável, calculados, apurados ou incorridos, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.

8.1.4. Na hipótese de ocorrência ou decretação do Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, a Devedora pagará o montante de que trata o item 8.1.3 acima, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do envio de comunicação por escrito informando sobre a ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais a ser enviada pela Securitizadora à Devedora nos termos do item 13.1 deste Termo de Emissão de Notas Comerciais.

8.1.5. Na ocorrência ou decretação do vencimento antecipado das Notas Comerciais, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, conforme aplicável, deverá imediatamente, ou no máximo em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar ciência do referido evento, enviar notificação aos Titulares de CRI de ambas as Séries informando-os acerca do Evento de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a Securitizadora convocará uma Assembleia Especial dos Titulares dos CRI de ambas as Séries para deliberar sobre o vencimento antecipado das Notas Comerciais, podendo, no entanto, prescindir da realização da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI na impossibilidade de realização de referida assembleia, por falta de quórum para instalação e/ou deliberação, ou caso haja risco provável de perecimento do direito de exigir o imediato vencimento antecipado das Notas Comerciais e/ou de perecimento de qualquer bem pertencente ao Patrimônio Separado durante o processo de convocação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, hipótese em que a Securitizadora poderá adotar as medidas cabíveis independentemente de deliberação assemblear, nos termos da legislação aplicável.

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

9. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA DEVEDORA, DOS AVALISTAS E DAS SPES GARANTIDORAS

9.1. Obrigações da Devedora, dos Avalistas e das SPEs Garantidoras: A Devedora, os Avalistas e as SPEs Garantidoras, conforme aplicável, até a liquidação de todas as obrigações previstas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais, adicionalmente se obrigam a:

(i) fornecer à Securitizadora, ao Agente Fiduciário dos CRI e ao Agente de Garantias a partir da data de emissão dos CRI:

a. os documentos e informações previstos no item 8.1.2, (xxv), deste Termo de Emissão, nos prazos ali estabelecidos, bem como declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Devedora e pelas SPEs Garantidoras e Avalistas, na forma dos seus documentos societários, conforme aplicável, atestando: (a) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; (b) a não ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, nos moldes enviados pelo Agente Fiduciário dos CRI; e (c) que não foram praticados atos em desacordo com os documentos societários;

b. até o dia 31 de maio de cada ano, cópia da declaração do Imposto de Renda Pessoa Física (IRPF) e comprovante de entrega à Receita Federal do Brasil, relativos ao exercício imediatamente anterior, de cada um dos Avalistas Pessoas Físicas;

c. até o dia 30 de agosto de cada ano: (1) demonstrações financeiras intermediárias auditadas da Devedora, relativas ao 1º (primeiro) semestre do ano corrente, acompanhadas do respectivo relatório de auditoria independente; (2) balanço patrimonial e demonstração de resultados intermediários da FVB Empreendimentos, da Perplan Urbanização e das SPEs Garantidoras, relativos ao 1º (primeiro) semestre do ano corrente; e (3) declaração de endividamento atualizada de cada uma delas, conforme aplicável;

d. até o dia 30 de março de cada ano: (1) demonstração financeira anual auditada da Devedora, acompanhada do respectivo relatório de auditoria independente, relativa ao exercício social encerrado; (2) balanço patrimonial e demonstração de resultados anuais da Perplan Urbanização, assinados pelo contador responsável; e (3) declaração de endividamento atualizada de cada uma delas, conforme aplicável;

e. até o dia 30 de julho de cada ano, cópia das demonstrações financeiras anuais auditadas da FVB Empreendimentos e das SPEs Garantidoras, devidamente acompanhadas do respectivo relatório de auditoria independente, relativas ao respectivo

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

exercício social encerrado, sendo que, no caso das SPEs Garantidoras, serão aceitas as demonstrações consolidadas do Grupo Econômico, bem como declaração de endividamento atualizada de cada uma delas;

f. em até 45 (quarenta e cinco) dias do encerramento de cada trimestre, balanço patrimonial e demonstração dos resultados relativos ao último trimestre encerrado, conforme aplicável;

g. informações a respeito de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua ciência;

h. informações sobre qualquer efeito adverso prejudicial e relevante na situação (econômica, financeira, operacional, comercial, regulatória, jurídica ou reputacional) da Devedora, dos Avalistas e das SPEs Garantidoras, bem como nos seus negócios, bens, ativos, resultados operacionais e/ou perspectivas, nos poderes ou na capacidade jurídica e/ou econômico-financeira da Devedora, da FVB Empreendimentos e das SPEs Garantidoras de cumprir pontualmente quaisquer de suas obrigações nos termos deste Termo de Emissão e/ou dos Documentos da Operação, conforme aplicável; e

i. informações acerca de quaisquer eventos ou fatos que venha a tomar conhecimento e que possam impactar os Créditos Imobiliários e seu fluxo;

(ii) cumprir e fazer com que seus funcionários, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais e procuradores agindo em seu nome, ou qualquer de suas respectivas controladas cumpram todas as leis, regras, regulamentos e ordens, inclusive ambientais, trabalhistas, previdenciárias aplicáveis e relevantes ao exercício das suas atividades, exceto por: (a) aquelas que estejam sendo contestadas de boa-fé e dentro do prazo estabelecido pela autoridade competente; ou (b) obrigações com relação às quais possuam provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância; ou (c) obrigações cujo descumprimento não possa causar um Efeito Adverso Relevante;

(iii) manter válidas e regulares, durante o prazo de vigência deste Termo de Emissão, as declarações e garantias apresentadas neste Termo de Emissão, no que for aplicável, obrigando-se a, sempre que ocorrer algum evento que altere tais declarações e garantias, informar à Securitizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tal inconsistência for identificada;

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

(iv) comparecer, por meio de seus representantes, às Assembleias Especiais dos Titulares de CRI, sempre que for solicitado;

(v) cumprir, juntamente com seus funcionários, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais e procuradores agindo em seu nome, ou qualquer de suas respectivas controladas, integralmente as leis, regulamentos e demais normas relacionadas à Legislação Socioambiental, bem como não incentivar a prostituição, tampouco utilizar ou incentivar mão-de-obra infantil (salvo na condição de aprendiz em conformidade com as leis aplicáveis) e/ou em condição análoga à de escravo ou de qualquer forma infringir direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente, bem como obter todos os documentos (laudos, estudos, relatórios, licenças, etc.) exigidos pela legislação e necessários para o exercício regular e seguro de suas atividades, apresentando à Securitizadora, sempre que por esta razoavelmente solicitado, as informações e documentos que comprovem a conformidade legal de suas atividades e o cumprimento das obrigações assumidas neste item, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da respectiva solicitação, ou em prazo regulamentar inferior eventualmente requerido à Securitizadora por autoridade competente;

(vi) monitorar suas atividades de forma a identificar e mitigar os impactos ambientais não antevistos no momento da celebração deste Termo de Emissão;

(vii) não utilizar os recursos oriundos deste instrumento, de forma direta ou indireta, para realizar atividades, investimentos ou qualquer outra forma de aplicação em áreas embargadas pelo IBAMA;

(viii) fazer com que os recursos decorrentes desta Emissão sejam aplicados exclusivamente de acordo com os termos previstos no item 5.5 deste Termo de Emissão;

(ix) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras, quando aplicável, nos termos exigidos pela legislação e regulação em vigor;

(x) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, no que se aplicar à Devedora, aos Avalistas e às SPEs Garantidoras;

(xi) fornecer aos seus sócios as demonstrações financeiras elaboradas e aprovadas;

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

(xii) cumprir todas as normas editadas pela CVM necessárias para que a Oferta possa se concretizar;

(xiii) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;

(xiv) notificar em até 10 (dez) Dias Úteis a Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão de suas atividades;

(xv) cumprir, em todos os aspectos, todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, exceto por: (a) aquelas que estejam sendo contestadas de boa-fé e dentro do prazo estabelecido pela autoridade competente; ou (b) aquelas com relação às quais possuam provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância; ou (c) obrigações cujo descumprimento não possa causar um Efeito Adverso Relevante;

(xvi) manter válidas e regulares as licenças, concessões ou aprovações necessárias, inclusive ambientais, ao seu regular funcionamento, exceto por aquelas **(a)** que estejam em processo de obtenção ou renovação; ou **(b)** questionadas nas esferas administrativa e/ou judicial de boa-fé; ou **(c)** cuja ausência não possam causar um Efeito Adverso Relevante;

(xvii) cumprir e adotar medidas para que suas respectivas controladas e respectivos administradores e empregados cumpram todas as Leis Anticorrupção, devendo: (i) manter políticas e procedimentos internos que visem assegurar integral cumprimento de tais normas; (ii) dar conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a Devedora, previamente ao início de sua atuação; (iii) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não;

(xviii) manter, durante todo o período de vigência dos CRI, este Termo de Emissão de Notas Comerciais sempre válido e vigente, bem como manter as Garantias livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, exceto pelos ônus previstos no o presente Termo de Emissão de Notas Comerciais;

(xix) outorgar, manter outorgado e renovar a outorga, à Securitizadora ou a terceiro por ela contratado ou indicado, todas as procurações necessárias ao acesso: (a) à Escrituração

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

Contábil Digital (SPED-ECD); (b) à Escrituração Fiscal Digital (SPED-EFD); (c) à EFD-PIS/COFINS; (d) Controle Fiscal Contábil de Transição (SPED-FCONT); (e) SPED Dados Agregados e Termos de ECD; e (f) SPED-ECF-Download, bem como a todo e qualquer dado de escrituração contábil e fiscal enviado à Receita Federal do Brasil, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da solicitação da Securitizadora, a ser realizada ao exclusivo critério desta;

(xx) fornecer à Securitizadora, semestralmente, até o dia 5º (quinto) Dia Útil dos meses de junho e dezembro, os Relatórios SCR emitidos em nome da Devedora, das SPEs Garantidoras e dos Avalistas;

(xxi) autorizar o Agente Fiduciário, na qualidade de instituição financeira, durante a vigência do presente instrumento, a promover a abertura de cadastro em seu nome, prestar, solicitar e receber informações originadas do Sistema de Informações de Crédito do Banco Central do Brasil – SCR, ou de quaisquer outras fontes oficialmente constituídas compartilhando com essas fontes as informações existentes; e

(xxii) manter, observar e cumprir os Covenants estabelecidos neste Termo de Emissão, incluindo, sem limitação: (a) manter o *Loan to Value* (LTV) máximo de 55% (cinquenta e cinco por cento), calculado mensalmente na forma prevista na definição de "Covenants" deste Termo de Emissão; e (b) contratar, às suas expensas, junto a uma das Empresas de Avaliação, Laudo de Avaliação, e disponibilizá-lo à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI em até 30 (trinta) dias contados do aniversário da Data de Emissão de cada ano, sendo que o não fornecimento do Laudo de Avaliação nesse prazo constituirá Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático, nos termos deste Termo de Emissão.

10. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA DEVEDORA, DOS AVALISTAS E DAS SPES GARANTIDORAS

10.1. Declarações da Devedora, das SPEs Garantidoras e dos Avalistas: A Devedora, cada um dos Avalistas e as SPEs Garantidoras, conforme aplicável, declaram e garantem, na data de assinatura deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, de forma individual, que:

(i) no caso da Devedora, dos Avalistas pessoas jurídicas e das SPEs Garantidoras, são sociedades legalmente organizadas e existentes de acordo com as leis do Brasil; e, no caso dos Avalistas pessoas físicas, são pessoas naturais capazes, nos termos da legislação brasileira, e devidamente qualificadas na forma deste instrumento;

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

(ii) possuem plena capacidade e legitimidade para celebrar este Termo de Emissão de Notas Comerciais e os demais Documentos da Operação dos quais são parte, realizar todos os negócios jurídicos aqui previstos e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária, quando aplicável, e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, que serão tratadas de boa-fé e com lealdade;

(iii) estão aptas e em condições de cumprir as obrigações previstas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais e nos demais Documentos da Operação dos quais são parte;

(iv) não se encontram em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a ele relacionados;

(v) as discussões sobre o objeto contratual deste Termo de Emissão de Notas Comerciais foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

(vi) este Termo de Emissão de Notas Comerciais é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível de acordo com os seus termos, e não há qualquer fato impeditivo à celebração deste instrumento;

(vii) a celebração deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, bem como dos demais Documentos da Operação dos quais são parte, e o cumprimento de suas obrigações: **(a)** não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários ou documentos constitutivos, quando aplicável; **(b)** não violam qualquer lei, regulamento, norma regulatória ou autorregulatória, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais estejam vinculadas; **(c)** não exigem qualquer outro consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza, exceto os aqui mencionados e/ou por aqueles já obtidos até a presente data; **(d)** não infringem qualquer contrato, compromisso ou instrumento público ou particular do qual sejam parte; e **(e)** não resultarão em **(i)** vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual sejam parte e/ou ao qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; **(ii)** rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; ou **(iii)** criação de qualquer ônus ou gravame, judicial ou extrajudicial, sobre qualquer de seus ativos, exceto pelas Garantias ora constituídas;

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

(viii) os representantes legais ou mandatários que assinam este Termo de Emissão de Notas Comerciais têm poderes estatutários e/ou vigentes e legitimamente outorgados para assumir em seu nome as obrigações aqui estabelecidas, observado que, no caso de Avalista pessoa física, este assina em nome próprio e por sua livre e espontânea vontade, em conjunto ou não com seus respectivos cônjuges, quando assim necessário nos termos da regulamentação aplicável;

(ix) foram informadas de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Termo de Emissão de Notas Comerciais e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade, e foram assistidas por assessores legais durante toda a referida negociação;

(x) as declarações e garantias prestadas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais, bem como todas as informações prestadas no âmbito dos Documentos da Operação dos quais são parte, são verdadeiras, corretas, completas e suficientes, e nenhuma delas omite qualquer fato relevante relacionado ao seu objeto;

(xi) não existem, de seu conhecimento, investigações, procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais ou arbitrais de qualquer natureza, nem mediações, que afetem ou possam vir a afetar, ainda que indiretamente, este Termo de Emissão de Notas Comerciais e os Documentos da Operação dos quais são parte, ou que possam afetar substancial e adversamente a situação econômica e financeira de cada declarante, conforme aplicável;

(xii) não omitiram nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na situação reputacional, econômico-financeira ou jurídica da Devedora, dos Avalistas ou das SPEs Garantidoras, em prejuízo da Securitizadora;

(xiii) respeitam, e fazem com que seus funcionários, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais e procuradores agindo em seu nome, ou qualquer de suas respectivas controladas respeitem, a legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional, à medicina do trabalho e ao meio ambiente, bem como declaram que no desenvolvimento de suas atividades não incentivam a prostituição, tampouco utilizam ou incentivam mão-de-obra infantil (salvo na condição de aprendiz em conformidade com as leis aplicáveis) e/ou em condição análoga à de escravo, ou de qualquer forma infringem direitos dos silvícolas, em especial,

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente, bem como que a utilização dos valores oriundos do pagamento das Notas Comerciais não implicará violação da Legislação Socioambiental;

(xiv) cumprem, e fazem com que seus funcionários, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais e procuradores agindo em seu nome, ou qualquer de suas respectivas controladas cumpram, todas as leis, regras, regulamentos e ordens relacionadas à Legislação Anticorrupção, na medida em que: **(a)** adotam programa de integridade, nos termos do Decreto 11.129, visando garantir o fiel cumprimento da legislação indicada anteriormente; **(b)** conhecem e entendem as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adotam quaisquer condutas que as infrinjam; **(c)** seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente; **(d)** adotam as diligências apropriadas para contratação de terceiros, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos; e **(e)** caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicarão imediatamente à Securitizadora;

(xv) possuem válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as autorizações, permissões, alvarás e licenças, inclusive as ambientais, necessárias ao regular exercício de suas atividades, exceto por aquelas (a) questionadas regularmente nas esferas administrativa e/ou judicial; (b) que estejam em processo tempestivo de obtenção ou renovação; ou (c) cuja ausência não possa causar um Efeito Adverso Relevante;

(xvi) estão adimplentes com o cumprimento das obrigações constantes de todos os Documentos da Operação dos quais são parte, conforme aplicável;

(xvii) estão em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto (a) por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial; ou (b) por aquelas cuja ausência de pagamento não cause um Efeito Adverso Relevante;

(xviii) no caso das SPEs Garantidoras e da FVB Empreendimentos, os Imóveis objeto da Alienação Fiduciária Imóveis de que são constituintes encontram-se livres e

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza real, pessoal ou arbitral, não havendo qualquer impedimento ao seu registro perante os competentes cartórios de registro de imóveis, na extensão dos Imóveis de suas respectivas titularidades;

(xix) têm plena ciência e concordam integralmente com a remuneração e a forma de divulgação dos respectivos índices ou parâmetros para o seu cálculo, que foram acordados por livre vontade, em observância ao princípio da boa-fé;

(xx) têm conhecimento e experiência em finanças e negócios, bem como em operações semelhantes a esta, suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo deste negócio, e são capazes de assumir as obrigações, riscos e encargos aqui previstos;

(xxi) são responsáveis pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade (a) das informações prestadas em razão da Oferta e em todos os documentos referentes à Oferta preparados em conjunto com a Securitizadora; e (b) das informações fornecidas a os investidores interessados em adquirir os CRI, durante todo o prazo de duração da Oferta. Caso referidas informações se tornem insuficientes, inverídicas, imprecisas, inconsistentes ou desatualizadas, a Devedora se compromete a notificar tal fato, por escrito, à Securitizadora, reconhecendo e reafirmando sua obrigação de indenizá-la pelos eventuais prejuízos decorrentes, na medida em que comprovados, nos termos deste instrumento.

10.2. Declarações sobre as Notas Comerciais: A Devedora declara, nesta data, que:

(i) o presente Termo de Emissão de Notas Comerciais consubstancia relação jurídica regularmente constituída, válida, vigente e eficaz, sendo absolutamente verdadeiros todos os seus termos, valores e anexos, não havendo, até a presente data, medida judicial ou extrajudicial visando seu término antecipado, resolução ou anulação, ou qualquer inadimplemento em curso;

(ii) as Notas Comerciais emitidas por meio do presente Termo de Emissão encontram-se livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, arbitral ou real, não havendo qualquer fato que impeça ou restrinja o seu direito de celebrar e cumprir este instrumento;

(iii) responsabiliza-se pelas informações prestadas, pela existência, validade, eficácia, licitude, legalidade e exequibilidade das Notas Comerciais;

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

(iv) não existem quaisquer ajuizamentos nesta data, nem tem conhecimento de que haja inquéritos, investigações, procedimentos administrativos, arbitrais ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, em qualquer tribunal, ou mediações que afetem ou possam vir a afetar negativamente este Termo de Emissão de Notas Comerciais e as Notas Comerciais;

(v) a presente emissão de Notas Comerciais não caracteriza: (a) fraude contra seus credores, conforme previsto nos artigos 158 a 165 do Código Civil; (b) infração ao artigo 286 do Código Civil; (c) fraude de execução, conforme previsto no artigo 792 da Lei nº 13.105 do Código de Processo Civil; ou (d) fraude, conforme previsto no artigo 185, *caput*, da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966, conforme em vigor ("**Código Tributário Nacional**"), bem como não é passível de revogação, nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei 11.101;

(vi) a emissão das Notas Comerciais, nos termos deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, não estabelece, direta ou indiretamente, qualquer relação de consumo entre a Devedora e a Securitizadora;

(vii) não se está utilizando dos Documentos Comprobatórios ou deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, tampouco da Oferta, para ocultar ou dissimular a natureza, origem, localização, disposição, movimentação ou propriedade de bens, direitos ou valores provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme em vigor;

(viii) não há utilização de trabalho ilegal, análogo ao trabalho escravo, ou de mão de obra infantil, salvo, com relação a esse último, na condição de aprendiz em conformidade com as leis aplicáveis;

(ix) mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações financeiras do último exercício social, decorrem de atividades exercidas no setor imobiliário; e

(x) as Notas Comerciais serão vinculadas às CCI e à emissão de CRI em 2 (duas) séries, nos termos do Termo de Securitização, passando a integrar o Patrimônio Separado, sendo certo que os pagamentos devidos sob as Notas Comerciais observarão a estrutura de fluxos, contas e ordem de alocação/pagamentos prevista nos Documentos da Operação.

10.3. A Devedora, as SPEs Garantidoras e os Avalistas autorizam a Securitizadora ou terceiros por ela indicados a divulgar os dados e informações da presente Emissão e da Oferta para o

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

mercado financeiro e de capitais, de forma que tal divulgação não violará o disposto na Lei Complementar nº 105, de 10 de janeiro de 2001, conforme alterada, tampouco a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme alterada, ou qualquer outra regulação ou disposição contratual.

10.4. Adicionalmente, a Devedora, as SPEs Garantidoras e os Avalistas autorizam expressamente a Securitizadora a: (i) divulgar e encaminhar documentos e informações relativos à presente operação, inclusive informações cadastrais, aos órgãos de proteção ao crédito, tais como a Centralização de Serviços dos Bancos S.A. - SERASA e Serviço Central de Proteção ao Crédito – SPC; e (ii) consultar as informações existentes sobre os Avalistas Pessoas Físicas em qualquer dos órgãos de proteção ao crédito acima mencionados e disponibilizar tais informações a eventuais investidores dos CRI, bem como cadastrar os dados da presente Emissão e da Oferta nos referidos sistemas.

11. DESPESAS

11.1. Despesas: Para fazer frente aos pagamentos das despesas relativas à administração do Patrimônio Separado, a emissão das Notas Comerciais e aos valores relacionados às despesas e custos a serem incorridos para fins da Oferta, conforme o caso, nas quais incluem-se as despesas previstas no Anexo IV que serão arcadas pelo Fundo de Despesas e/ou diretamente pela Devedora na sua insuficiência, a Securitizadora deverá observar o disposto no item 11.1.1 abaixo ("**Despesas**"):

11.1.1. Fica a Securitizadora autorizada a abater do valor de integralização de cada Série de Notas Comerciais, o montante para a constituição do Fundo de Reservas, o montante para constituição do Fundo de Despesas, e o montante relativo às despesas iniciais da Oferta, de modo que os descontos não sejam realizados de forma duplicada, observada a alocação e segregação entre as Séries, na forma prevista no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

11.1.2. Na hipótese de a data de vencimento de ambas as Séries dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da assembleia geral dos titulares dos CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora, o Agente Fiduciário e os demais prestadores de serviços da emissão dos CRI, continuarem exercendo as suas funções, as Despesas previstas no item 11.1, acima, conforme o caso, continuarão sendo devidas.

11.1.3. Em contrapartida ao desempenho das atividades da Securitizadora no âmbito da Emissão e da Oferta, sem prejuízo das demais atividades a serem desempenhadas pela

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

Securitizadora previstas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais e do Termo de Securitização, a Securitizadora fará jus ao recebimento de remuneração pela prestação dos serviços de emissão dos CRI, administração do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização) e distribuição dos CRI no âmbito da Oferta ("**Taxa de Emissão**", "**Taxa de Administração**" e "**Taxa de Distribuição**"), respectivamente).

11.1.4. A Taxa de Emissão e a Taxa de Distribuição serão arcadas pela Devedora e custeadas com os recursos do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização), respeitadas as condições de preço e prazo aqui estabelecidas e serão pagas em parcelas únicas no valor de R$ 20.000,00 (vinte mil reais) e R$ 20.000,00 (vinte mil reais), respectivamente, devidas até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à primeira data de integralização.

11.1.5. A Taxa de Administração será arcada pela Devedora e custeada com os recursos do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização), respeitadas as condições de preço e prazo aqui estabelecidas e será paga mensalmente no valor de R$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), sendo a primeira parcela de tais remunerações devida até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à primeira data de integralização e as demais na mesma data dos meses subsequentes, a ser atualizada anualmente a partir da Data de Emissão, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo.

11.1.6. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração e não ocorra sua recomposição, os titulares de CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de em um segundo momento se reembolsarem com a Devedora, observado o procedimento de convocação de Assembleia Especial previsto no Termo de Securitização.

11.1.7. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja atuando em nome dos titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora. Caso a Devedora não pague tempestivamente e os recursos do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização) não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, e um Evento de Vencimento Antecipado estiver em curso, os titulares de CRI arcarão com tais remunerações, ressalvado seu direito de, num segundo momento, se reembolsarem com a Devedora após a realização do Patrimônio Separado.

11.1.8. Todas as remunerações da Securitizadora aqui previstas serão acrescidas dos tributos

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte), bem como outros tributos que venham a incidir sobre as referidas remunerações, sendo certo que serão acrescidos aos pagamentos valores adicionais, de modo que a Securitizadora receba os mesmos valores que seriam recebidos caso nenhum dos impostos elencados neste item fosse incidente, excetuando-se o imposto de renda de responsabilidade da fonte pagadora.

11.1.9. A Devedora 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 (conforme definido no Termo de Securitização), 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 de titulares de CRI, 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, das SPEs Garantidoras e dos Avalistas. O ressarcimento a que se refere este item será efetuado em até 2 (dois) Dias Úteis após o recebimento de comunicação nesse sentido, acompanhada dos respectivos comprovantes de quitação da despesa em questão. Em caso de inadimplência da Devedora para arcar com essas despesas, estas serão arcadas pelo Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização) 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.

11.1.10. Adicionalmente, nos casos de inadimplemento no pagamento de qualquer das Obrigações Garantidas, pecuniária ou não, de reestruturação da Emissão e/ou da Oferta, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, assembleias especiais presenciais ou virtuais, participação de reuniões internas ou externas ao escritório da Securitizadora, formais ou virtuais com a Devedora, as SPEs Garantidoras e/ou os Avalistas e/ou

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

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 (conforme definido no Termo de Securitização) 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 incluir, mas sem limitação, a elaboração e/ou revisão de Documentos da Operação e dos respectivos aditamentos relacionados a reestruturação eventualmente solicitada, às Assembleias Especiais, dentre outros motivos, será devido à Securitizadora remuneração adicional por hora homem de trabalho dedicada às atividades acima mencionadas, equivalente a R$ 900,00 (novecentos reais), valor esse que deverá ser atualizado anualmente a partir da data de emissão do CRI, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo ("**Fee de Reestruturação**"). Entende-se por reestruturação alterações nas condições do CRI relacionadas: (i) às Garantias; (ii) às características dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração e/ou índice de 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; 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. 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.

11.1.10.1. Aplica-se ao Fee de Reestruturação o quanto previsto no item 11.1.8 acima.

11.1.10.2.Para cada liquidação adicional, será devido o valor de R$ 900,00 (novecentos reais).

11.2. Fundo de Despesas: A Devedora fica desde já obrigada a constituir e manter constituído, até a total quitação das Obrigações Garantidas, o Fundo de Despesas no Valor do Fundo de Despesas, sem prejuízo do Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a ser constituído proporcionalmente ao valor integralizado em cada Data de Integralização, de forma *pro rata* entre as Séries, conforme o valor integralizado de cada Série na respectiva data.

11.2.1. Caso o saldo do Fundo de Despesas fique inferior ao Valor Mínimo Fundo de Despesas, a Devedora ficará obrigada a transferir para a Conta Centralizadora o montante necessário à recomposição do Fundo de Despesas ao Valor do Fundo de Despesas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação da Securitizadora nesse sentido.

11.2.1.1. Os recursos mantidos no Fundo de Despesas poderão ser investidos nos Investimentos

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

Permitidos, sendo certo que a Securitizadora, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, salvo aqueles decorrentes de dolo e/ou culpa grave da Securitizadora, seus respectivos diretores, empregados ou agentes. Correrão por conta da Devedora todos e quaisquer tributos, impostos, taxas e contribuições incidentes sobre os Investimentos Permitidos. Todos os rendimentos e recursos transferidos pela Securitizadora à Devedora, serão realizados com os rendimentos livres de tributos, ressalvados os benefícios fiscais destes rendimentos à Securitizadora.

11.2.1.2. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais investimentos integrarão o Patrimônio Separado dos CRI, contabilizados sobre o Fundo de Despesas.

11.2.1.3. Após o pagamento da última parcela de remuneração e amortização dos CRI e cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas, a Securitizadora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento, pela Securitizadora, do termo de quitação expedido pelo Agente Fiduciário dos CRI, liberar eventual saldo remanescente do Fundo de Despesas, juntamente com os rendimentos líquidos oriundos da aplicação nos Investimentos Permitidos, para a Devedora, em conta a ser indicada por esta.

11.2.1.4. Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

12. RESPONSABILIDADE DA DEVEDORA, DOS AVALISTAS E DAS SPES GARANTIDORAS

12.1. Compromisso de Indenização: A Devedora obriga-se a indenizar e a isentar a Securitizadora, os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário (em conjunto, "**Partes Indenizadas**"), de qualquer prejuízo, e/ou perdas e danos que venha(m) a sofrer em decorrência do descumprimento, pela Devedora, de qualquer obrigação oriunda deste Termo de Emissão de Notas Comerciais e dos Documentos da Operação, inclusive com relação à subscrição e integralização das Notas Comerciais para fins da operação de emissão dos CRI, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da respectiva Parte Indenizada.

12.1.1. Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

qualquer das Partes Indenizadas e/ou suas respectivas partes relacionadas em relação a ato, omissão ou fato atribuível direta e comprovadamente à Devedora relacionado ao exercício de suas funções no âmbito dos Documentos da Operação, enquanto na qualidade de administradora do Patrimônio Separado, a Devedora pagará o montante total pago ou devido pela respectiva Parte Indenizada, como resultado de qualquer perda, ação, dano e responsabilidade diretamente relacionada aos CRI, sendo que a Devedora deverá requerer perante o Juízo competente a exclusão da respectiva Parte Indenizada do polo passivo de qualquer demanda judicial.

12.1.2. A obrigação de indenização prevista no item 12.1 abrange, inclusive, o reembolso de custas processuais e honorários advocatícios que venham a ser razoavelmente incorridos pelas Partes Indenizadas, seus respectivos sucessores, bem como por suas partes relacionadas, na defesa ou exercício dos direitos decorrentes dos Documentos da Operação.

12.1.3. A Devedora deverá pagar quaisquer valores devidos em decorrência das estipulações deste capítulo 12 no prazo de 30 (trinta) dias a contar do recebimento da respectiva comunicação enviada pela respectiva Parte Indenizada, desde que acompanhados com a efetiva comprovação dos valores devidos, nos termos previstos neste item 12.1.

13. DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1. Comunicações: Todas as comunicações realizadas nos termos deste Termo de Emissão devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. As comunicações realizadas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado:

(i) Para a Devedora:

BRIO INCORPORADORA LTDA.
Avenida Sumaré, nº 372, Bairro Jardim Sumaré
CEP 14.025-450, Ribeirão Preto – SP
At.: Fábio Villas Boas
Telefone: (16) 3101-8100

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

E-mail: fabio@brioincorporadora.com.br; financeiro@brioincorporadora.com.br; ri@brioincorporadora.com.br

(ii) Para os Avalistas e Devedores Solidários:

FVB EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA.
Rua Nelson Simões Peixeiro, nº 325, Condomínio Residencial Ipê Rosa, Vila do Golf
CEP 14.027-754, Ribeirão Preto – SP
At.: Fábio Villas Boas
Telefone: (16) 3101-8100
E-mail: fabio@brioincorporadora.com.br; financeiro@brioincorporadora.com.br; ri@brioincorporadora.com.br

FABIO VILLAS BOAS
Rua Nelson Simões Peixeiro, nº 325, Condomínio Residencial Ipê Rosa, Vila do Golf
Ribeirão Preto – São Paulo, CEP 14.027-754
Telefone: (16) 3101-8100
E-mail: fabio@brioincorporadora.com.br; financeiro@brioincorporadora.com.br; ri@brioincorporadora.com.br

ADILSON PERDIZA VILLAS BOAS
Rua Waldice Marcel, nº 225, Jardim Canadá
Ribeirão Preto – São Paulo, CEP 14.224-320
Telefone: (16) 3101-8100
E-mail: apvboas@perplan.com.br; financeiro@brioincorporadora.com.br; ri@brioincorporadora.com.br

MÁRCIO PERDIZA VILLAS BOAS
Avenida Luis Eduardo de Toledo Prado, nº 2.300, Casa 55, Vila do Golf
Ribeirão Preto – São Paulo, CEP 14.027-250
Telefone: (16) 3101-8100
E-mail: mpvboas@perplan.com.br; financeiro@brioincorporadora.com.br; ri@brioincorporadora.com.br

PERPLAN URBANIZAÇÃO LTDA.

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, nº 1.465, 1º andar, Sala 101, Bairro Jardim Botânico
Ribeirão Preto - Estado de São Paulo, CEP 14.021-630
Telefone: (16) 3101-8100
E-mail: fabio@brioincorporadora.com.br; financeiro@brioincorporadora.com.br; ri@brioincorporadora.com.br; mpvboas@perplan.com.br; apvboas@perplan.com.br

(iii) Para as SPEs Garantidoras:

LAR BRASIL CONDOMÍNIO I SPE LTDA.
Avenida Sumaré, nº 372, Jardim Sumaré
CEP 14.025-450, Ribeirão Preto – SP
At.: Fábio Villas Boas
Telefone: (16) 3101-8100
E-mail: fabio@brioincorporadora.com.br; financeiro@brioincorporadora.com.br; ri@brioincorporadora.com.br

LAR NORUEGA INCORPORADORA SPE LTDA.
Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, nº 1.465, Sala 217-AA, Jardim Botânico
CEP 14.021-630, Ribeirão Preto – SP
At.: Fábio Villas Boas
Telefone: (16) 3101-8100
E-mail: fabio@brioincorporadora.com.br; financeiro@brioincorporadora.com.br; ri@brioincorporadora.com.br

(iv) Para a Securitizadora:
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA
Avenida Paulista, 1.912, 13° andar, sala 132, Bela Vista,
CEP 01310-924, São Paulo/SP
At.: Leandro Issaka
Telefone: (11) 5051-3592
E-mail: gestao@leveragesec.com.br | obrigacoes@leveragesec.com.br

(v) Para o Escriturador:
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Gilberto Sabino nº 215, 4º Andar, Pinheiros

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

São Paulo/SP, CEP 05.425-02
At.: Eugênia Souza
Telefone: (11) 3030-7177
E-mail: estruturacao@vortx.com.br / pu@vortx.com.br (para fins de precificação de ativos) / agentefiduciario@vortx.com.br

13.1.1. Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos quando (i) entregues nos endereços acima mencionados sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio; ou (ii) por correio eletrônico, serão consideradas recebidas na data de seu recebimento, mediante confirmação de recebimento pelo destinatário.

13.1.2. As comunicações enviadas nas formas previstas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais serão consideradas plenamente eficazes se entregues a empregado, preposto ou representante das Partes.

13.1.3. A Devedora, as SPEs Garantidoras e os Avalistas nomeiam-se reciprocamente como mandatários com poderes especiais para cada qual receber toda e qualquer comunicação, notificação, intimação ou citação, judicial ou extrajudicial, relativa aos Documentos Comprobatórios em nome um do outro, incluindo, sem limitação, quaisquer citações, intimações ou notificações em arbitragem ou processo judicial.

13.1.4. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada imediatamente à outra Parte por quem tiver seu endereço alterado, observado que quem não cumprir com esta obrigação será responsável pelos prejuízos que der causa.

13.1.5. Com a exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, incluindo, mas não se limitando as demonstrações financeiras, o cumprimento das obrigações pactuadas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais e nos demais documentos da Emissão referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário ocorrerá exclusivamente através da plataforma digital "VX Informa", disponibilizada pelo Agente Fiduciário em sua página na rede mundial de computadores. Para a realização do cadastro, é necessário acessar a página e solicitar o acesso ao sistema.

13.2. Divisibilidade: Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

13.3. Liberalidades: Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Emissão de Notas Comerciais. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio em razão de qualquer inadimplemento das obrigações relativas às Notas Comerciais não prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

13.4. Sucessão: O presente Termo de Emissão de Notas Comerciais é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso, a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

13.5. Cessão pelas Partes: A Devedora não poderá ceder, gravar ou transigir com seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais, salvo com a anuência prévia, expressa e por escrito da Securitizadora, dos eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso, a Securitizadora, por outro lado, poderá fazê-lo, sem a necessidade de anuência por parte da Devedora.

13.6. Aditamentos e Modificações: Quaisquer alterações nos termos e condições deste Termo de Emissão de Notas Comerciais deverão ser formalizadas, por escrito, mediante a celebração de instrumento de aditamento por todas as Partes.

13.7. Vigor: Este Termo de Emissão de Notas Comerciais entra em vigor para todos os fins de direito, na data de 24 de abril de 2026, embora tenha suas assinaturas concluídas na presente data, razão pela qual, as disposições constantes neste instrumento produzem efeitos e retroagem à referida data, isto é, 24 de abril de 2026.

13.8. Cumulatividade: Os direitos, recursos e poderes estipulados neste Termo de Emissão de Notas Comerciais são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, recursos ou poderes estipulados pela lei.

13.9. Tributos: A Devedora será responsável perante a Securitizadora pelo custo de todos os tributos (inclusive na fonte) incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos na forma deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, os

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

quais, quando devidos, deverão ser integralmente pagos pela Devedora. Nesse sentido, referidos pagamentos deverão ser acrescidos dos valores atuais e futuros correspondentes a quaisquer tributos que sobre eles incidam, venham a incidir ou sejam entendidos como devidos (*gross up*). Da mesma forma, caso, por força de lei ou norma regulamentar, a Securitizadora, tenha que reter ou deduzir, dos pagamentos feitos no âmbito deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, a Devedora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Securitizadora, receba os mesmos valores que seriam por eles recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. Para tanto, a Devedora desde já reconhece ser pecuniária a obrigação aqui prevista, e declara ser líquidos, certos e exigíveis todos e quaisquer valores que vierem a ser apresentados contra si e comprovados, pela Securitizadora, como indiscutíveis e como pertinentes a esses tributos, os quais deverão ser liquidados pela Devedora, por ocasião da sua apresentação pela Securitizadora ou pelos titulares de CRI.

13.10. Definições: Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões iniciadas em maiúsculas, não definidas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais, terão o significado previsto no Termo de Securitização e/ou em quaisquer dos Documentos Comprobatórios; e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.

13.11. Legislação Aplicável: Este Termo de Emissão de Notas Comerciais é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.

13.12. Proteção de Dados: As Partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos Comprobatórios, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas, bem como com terceiros, desde que tal compartilhamento seja para os fins da Operação e/ou para o cumprimento de normas legais e/ou regulatórias, o que inclui, mas sem limitação, o cumprimento do dever de *disclosure* ou o dever de informar o mercado; (ii) obtiveram todas as autorizações e consentimentos necessários para o tratamento de dados pessoais de seus administradores, sócios, funcionários, prestadores de serviços e demais partes relacionadas, no contexto da presente operação, em especial o compartilhamento de dados de contato e documentos de seus representantes legais e pessoas indicadas no item 13.1 acima, referente às comunicações a serem realizadas no âmbito deste instrumento; e (iii) mantêm políticas e controles internos referentes à proteção de dados pessoais de seus administradores, sócios, funcionários, prestadores de serviços e demais partes relacionadas.

13.13. Assinatura Digital: As Partes reconhecem que as declarações de vontade das partes

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado (i) o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil ou (ii) outro meio de comprovação da autoria e integridade do documento em forma eletrônica, desde que admitido como válido pelas partes ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento, conforme admitido pelo artigo 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Termo de Emissão de Notas Comerciais, e seus anexos, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto neste item.

13.13.1. Este instrumento produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a Cidade do São Paulo, Estado do São Paulo, conforme indicado abaixo.

13.14. Foro: Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam este Termo de Emissão de Notas Comerciais em forma eletrônica podendo, neste caso, se utilizar processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas – ICP-Brasil, ou, alternativamente, por meio de outra plataforma de assinatura eletrônica utilizados como meio de comprovação de autoria e integridade de documentos em forma eletrônica, produzindo todos os seus efeitos em relação aos signatários, conforme parágrafo 1º do artigo 10º da Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, e artigo 219, do Código Civil. Uma vez assinado digitalmente pelas Partes, o presente Termo de Emissão de Notas Comerciais ficará disponível na plataforma digital, ficando cada Parte responsável por obter uma ou mais vias e mantê-la(s) em seus arquivos e registros.

São Paulo/SP, 30 de abril de 2026.

[*O restante da página foi intencionalmente deixado em branco*.]

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

[Página de assinaturas abaixo]

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

(*PÁGINA 1/4* DE ASSINATURA DO TERMO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO PARTICULAR DE NOTAS COMERCIAIS, EM 2 (DUAS) SÉRIES, COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, NÃO CONVERSÍVEL, PARA DISTRIBUIÇÃO PRIVADA, DA BRIO INCORPORADORA LTDA.)

BRIO INCORPORADORA LTDA.

Devedora

Fabio Villas Boas

Nome: Fábio Villas Boas
CPF: 218.560.558-50

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

Securitizadora

Lucas Ribeiro de Almeida

Nome: Henrique Luís Alexandre Neto
CPF: 022.410.475-62

Nome: Lucas Ribeiro de Almeida
CPF: 013.181.121-50

PATAGÔNIA CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Agente de Garantias

João Pedro M de Oliveira

Maria Gabriela da Costa A

Nome: **JOÃO PEDRO MACHADO DE OLIVEIRA**
CPF: 458.127.188-65

Nome: **MARIA GABRIELA DA COSTA ALMEIDA**
CPF: 612.827.553-23

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

(*PÁGINA 2/4* DE ASSINATURA DO TERMO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO PARTICULAR DE NOTAS COMERCIAIS, EM 2 (DUAS) SÉRIES, COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, NÃO CONVERSÍVEL, PARA DISTRIBUIÇÃO PRIVADA, DA BRIO INCORPORADORA LTDA.)

FVB EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Avalista e Devedor Solidário

Nome: **FABIO VILLAS BOAS**
CPF: 218.560.558-50

FABIO VILLAS BOAS

Avalista e Devedor Solidário

Nome: **FABIO VILLAS BOAS**
CPF: 218.560.558-50

ADILSON PERDIZA VILLAS BOAS
MARIANGELA BISTANE VILLAS BOAS

Avalista e Devedor Solidário

Nome: **ADILSON PERDIZA VILLAS BOAS**
CPF: 744.259.608-82

Nome: **MARIANGELA B. VILLAS BOAS**
CPF: 743.954.838-87

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

(*PÁGINA 3/4* DE ASSINATURA DO TERMO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO PARTICULAR DE NOTAS COMERCIAIS, EM 2 (DUAS) SÉRIES, COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, NÃO CONVERSÍVEL, PARA DISTRIBUIÇÃO PRIVADA, DA BRIO INCORPORADORA LTDA.)

MÁRCIO PERDIZA VILLAS BOAS

MARIA CECÍLIA PLACIDO VILLAS BOAS

Avalista e Devedor Solidário

Nome: **MÁRCIO PERDIZA VILLAS BOAS**

CPF: 747.106.138-34

Nome: **MARIA CECÍLIA PLACIDO VILLAS BOAS**

CPF: 744.737.788-00

PERPLAN URBANIZAÇÃO LTDA.

Avalista e Devedor Solidário

Nome: **FABIO VILLAS BOAS**

CPF: 218.560.558-50

Nome: **ADILSON VILLAS BOAS**

CPF: 744.259.608-82

Nome: **MARCIO PERDIZA VILLAS BOAS**

CPF: 747.106.138-34

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

(*PÁGINA 4/4* DE ASSINATURA DO TERMO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO PARTICULAR DE NOTAS COMERCIAIS, EM 2 (DUAS) SÉRIES, COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, NÃO CONVERSÍVEL, PARA DISTRIBUIÇÃO PRIVADA, DA BRIO INCORPORADORA LTDA.)

LAR BRASIL CONDOMÍNIO I SPE LTDA.

Garantidora

Fabio Villas Boas

_____

Nome: **FABIO VILLAS BOAS**

CPF: 218.560.558-50

LAR NORUEGA INCORPORADORA SPE LTDA.

Garantidora

Fabio Villas Boas

_____

Nome: **FABIO VILLAS BOAS**

CPF: 218.560.558-50

Testemunhas:

1._____

Nome: GUILHERME SANTORO SAID

CPF: 218.223.478-07

Mateus Ragozoni

2._____

Nome: Mateus Augusto Ragozoni

CPF: 364.172.198-95

Fabiano Desidério

3._____

Nome: Fabiano Desidério

OAB/SP 297.177

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

ANEXO I

(A) DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Destinação dos Recursos

	Imóvel (RGI/Endereço)	PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE-SE?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel (R$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos
1283	Matrícula nº 214728 2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto Rua Adenílson Tamegá Monteiro, nº 1005 Parque Residencial Candido Portinari - Ribeirão Preto - SP	LAR ESTADOS UNIDOS CONDOMINIO 2 INCORPORADORA SPE LTDA. (CNPJ/MF: 42.752.108/0001-80)	Não	R$ 35.000.000,00	100%	R$ 6.975.912,00
	Total:			R$ 35.000.000,00	100%	R$ 6.975.912,00

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

(B) CRONOGRAMA INDICATIVO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

SEMESTRE	R$
1° SEMESTRE DE 2026	R$ 11.116.051,00
2° SEMESTRE DE 2026	R$ 23.883.949,00
TOTAL	R$ 35.000.000,00

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Notas Comerciais em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Devedora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados no âmbito de suas atividades; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades.

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

(C) ORÇAMENTO DAS OBRAS DO EMPREENDIMENTO LAR INGLATERRA

1285

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

ANEXO II

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS NOTAS COMERCIAIS

DATA: [--]	BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE NOTAS COMERCIAIS, EM 2 (DUAS) SÉRIES, PARA DISTRIBUIÇÃO PRIVADA, DA BRIO INCORPORADORA LTDA.	Nº: 01
2 (DUAS) SÉRIES		
Para os fins deste boletim de subscrição ("**Boletim de Subscrição**"), adotam-se as definições constantes no "*Termo da 1ª (Primeira) Emissão Particular de Notas Comerciais, em 2 (Duas) Séries, com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, Não Conversível, para Distribuição Privada, da* ***BRIO INCORPORADORA LTDA***.", celebrado em 24 de abril de 2026 ("**Termo de Emissão de Notas Comerciais**").		

EMISSORA	
Devedora:	**BRIO INCORPORADORA LTDA DA.**, sociedade empresária limitada, Avenida Sumaré, 372, Bairro: Jardim Sumaré, CEP: 14.025-450, Município: Ribeirão Preto, Estado: São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 20.220.831/0001-86.

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO						
Dados da Emissão			Série	Qtd.	Valor Nominal Unitário	Valor Nominal Global
Local	Data	Emissão			R$	R$
São Paulo – SP	Emissão: 07/04/2026 Vencimento: 22/04/2030	1ª	[1ª Série] / [2ª Série]	[=]	1.000,00	[=].000.000,00

1286

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

FORMA DE PAGAMENTO		
AMORTIZAÇÃO	JUROS REMUNERATÓRIOS	
Atualização Monetária e Amortização	Taxa Efetiva	Forma de Pagamento
O Valor Nominal Unitário não será objeto de atualização monetária. O saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será amortizado mensalmente, com carência de 12 (doze) meses contados da Data de Emissão de cada Série, de acordo com cronograma de pagamento constante do Anexo III ao Termo de Emissão de Notas Comerciais, até a Data de Vencimento.	Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais e calculada *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a primeira data de integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de spread (sobretaxa) equivalente a 2,00% (dois por cento) ao ano, para as Notas Comerciais da 1ª Série, e spread equivalente a 2,001% (dois inteiros e um milésimo por cento) ao ano, para as Notas Comerciais da 2ª Série, ambos base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.	A remuneração será paga mensalmente, observado o cronograma de pagamento das Notas Comerciais previsto no Anexo III ao Termo de Emissão de Notas Comerciais

OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO	
Forma:	Nominativa;
Garantias:	a Alienação Fiduciária de Imóveis, o Aval e Dívida Solidária, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reservas

1287

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade anônima fechada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.912, 13º andar, Sala 132, Bela Vista, CEP 01.310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40.

NOTAS COMERCIAIS SUBSCRITAS	
Série	[1ª Série] ou [2ª Série]
Quantidade	[•]
Valor Nominal Unitário	R$ [•]
Valor Nominal Efetivamente Integralizado	R$ [•]
Valor Total Efetivamente Integralizado	R$ [•]
FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO	
As Notas Comerciais são subscritas por este Boletim de Subscrição e serão integralizadas, quando do implemento das condições precedentes estabelecidas no Termo de Emissão de Notas Comerciais.	

ADESÃO AOS TERMOS E CONDIÇÕES

1288

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

Condições:

O Subscritor, neste ato, declara, em caráter irrevogável e irretratável, em relação à 1ª (Primeira) Emissão Particular de Notas Comerciais, em 2 (Duas) Séries, com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, Não Conversível, para Distribuição Privada, da Devedora, 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 Emissão de Notas Comerciais, a qual foi firmado de acordo com a autorização da Reunião de Sócios da Devedora, realizada em 07 de abril de 2026, nos termos do artigo 59, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

São Paulo- SP, [data].

_____

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

Subscritor

_____

BRIO INCORPORADORA LTDA

Devedora

Testemunhas:

1289

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

1._____	2._____
Nome: [•]	Nome: [•]
CPF: [•]	CPF: [•]

1290

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

ANEXO III

CRONOGRAMA DE PAGAMENTO E AMORTIZAÇÃO DAS NOTAS COMERCIAIS

Nota Comercial - 1° série					
#	Datas de Pagamento	Juros	Incorpora	Amortização	Tai
1	20/05/2026	Não	Sim	Não	0,0000%
2	22/06/2026	Não	Sim	Não	0,0000%
3	20/07/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
4	20/08/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
5	21/09/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
6	20/10/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
7	23/11/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
8	21/12/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
9	20/01/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
10	22/02/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
11	22/03/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
12	20/04/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
13	20/05/2027	Sim	Não	Sim	2,7778%
14	21/06/2027	Sim	Não	Sim	2,8571%
15	20/07/2027	Sim	Não	Sim	2,9412%
16	20/08/2027	Sim	Não	Sim	3,0303%
17	20/09/2027	Sim	Não	Sim	3,1250%
18	20/10/2027	Sim	Não	Sim	3,2258%
19	22/11/2027	Sim	Não	Sim	3,3333%
20	20/12/2027	Sim	Não	Sim	3,4483%
21	20/01/2028	Sim	Não	Sim	3,5714%

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

22	21/02/2028	Sim	Não	Sim	3,7037%
23	20/03/2028	Sim	Não	Sim	3,8462%
24	20/04/2028	Sim	Não	Sim	4,0000%
25	22/05/2028	Sim	Não	Sim	4,1667%
26	20/06/2028	Sim	Não	Sim	4,3478%
27	20/07/2028	Sim	Não	Sim	4,5455%
28	21/08/2028	Sim	Não	Sim	4,7619%
29	20/09/2028	Sim	Não	Sim	5,0000%
30	20/10/2028	Sim	Não	Sim	5,2632%
31	21/11/2028	Sim	Não	Sim	5,5556%
32	20/12/2028	Sim	Não	Sim	5,8824%
33	22/01/2029	Sim	Não	Sim	6,2500%
34	20/02/2029	Sim	Não	Sim	6,6667%
35	20/03/2029	Sim	Não	Sim	7,1429%
36	20/04/2029	Sim	Não	Sim	7,6923%
37	21/05/2029	Sim	Não	Sim	8,3333%
38	20/06/2029	Sim	Não	Sim	9,0909%
39	20/07/2029	Sim	Não	Sim	10,0000%
40	20/08/2029	Sim	Não	Sim	11,1111%
41	20/09/2029	Sim	Não	Sim	12,5000%
42	22/10/2029	Sim	Não	Sim	14,2857%
43	21/11/2029	Sim	Não	Sim	16,6667%
44	20/12/2029	Sim	Não	Sim	20,0000%
45	21/01/2030	Sim	Não	Sim	25,0000%
46	20/02/2030	Sim	Não	Sim	33,3333%
47	20/03/2030	Sim	Não	Sim	50,0000%
48	22/04/2030	Sim	Não	Sim	100,0000%

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

Nota Comercial - 2° série					
#	Datas de Pagamento	Juros	Incorpora	Amortização	Tai
1	20/05/2026	Não	Sim	Não	0,0000%
2	22/06/2026	Não	Sim	Não	0,0000%
3	20/07/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
4	20/08/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
5	21/09/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
6	20/10/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
7	23/11/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
8	21/12/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
9	20/01/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
10	22/02/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
11	22/03/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
12	20/04/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
13	20/05/2027	Sim	Não	Sim	2,7778%
14	21/06/2027	Sim	Não	Sim	2,8571%
15	20/07/2027	Sim	Não	Sim	2,9412%
16	20/08/2027	Sim	Não	Sim	3,0303%
17	20/09/2027	Sim	Não	Sim	3,1250%
18	20/10/2027	Sim	Não	Sim	3,2258%
19	22/11/2027	Sim	Não	Sim	3,3333%
20	20/12/2027	Sim	Não	Sim	3,4483%
21	20/01/2028	Sim	Não	Sim	3,5714%
22	21/02/2028	Sim	Não	Sim	3,7037%
23	20/03/2028	Sim	Não	Sim	3,8462%
24	20/04/2028	Sim	Não	Sim	4,0000%
25	22/05/2028	Sim	Não	Sim	4,1667%
26	20/06/2028	Sim	Não	Sim	4,3478%

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

27	20/07/2028	Sim	Não	Sim	4,5455%
28	21/08/2028	Sim	Não	Sim	4,7619%
29	20/09/2028	Sim	Não	Sim	5,0000%
30	20/10/2028	Sim	Não	Sim	5,2632%
31	21/11/2028	Sim	Não	Sim	5,5556%
32	20/12/2028	Sim	Não	Sim	5,8824%
33	22/01/2029	Sim	Não	Sim	6,2500%
34	20/02/2029	Sim	Não	Sim	6,6667%
35	20/03/2029	Sim	Não	Sim	7,1429%
36	20/04/2029	Sim	Não	Sim	7,6923%
37	21/05/2029	Sim	Não	Sim	8,3333%
38	20/06/2029	Sim	Não	Sim	9,0909%
39	20/07/2029	Sim	Não	Sim	10,0000%
40	20/08/2029	Sim	Não	Sim	11,1111%
41	20/09/2029	Sim	Não	Sim	12,5000%
42	22/10/2029	Sim	Não	Sim	14,2857%
43	21/11/2029	Sim	Não	Sim	16,6667%
44	20/12/2029	Sim	Não	Sim	20,0000%
45	21/01/2030	Sim	Não	Sim	25,0000%
46	20/02/2030	Sim	Não	Sim	33,3333%
47	20/03/2030	Sim	Não	Sim	50,0000%
48	22/04/2030	Sim	Não	Sim	100,0000%

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

ANEXO IV

DESPESAS

Despesas Flat

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	Custo %	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO
CVM 1ª Série**	Taxa de Fiscalização	FLAT	0,03000%	R$ 2.700,00	0,00%	R$ 2.700,00
CVM 2ª Série**	Taxa de Fiscalização	FLAT	0,03000%	R$ 7.800,00	0,00%	R$ 7.800,00
B3 | CETIP*	Registro CRI	FLAT	0,02900%	R$ 10.150,00	0,00%	R$ 10.150,00
B3 | CETIP*	Registro CCI	FLAT	0,00100%	R$ 350,00	0,00%	R$ 350,00
B3 | CETIP*	Taxa Liquidação Financeira	FLAT	0,00100%	R$ 224,96	0,00%	R$ 224,96
Anbima	Taxa de Registro de base de dados de CRIs	FLAT	0,00400%	R$ 1.416,00	0,00%	R$ 1.416,00
Anbima	Taxa de Registro de oferta (sistema SDO)	FLAT	0,00300%	R$ 9.919,00	0,00%	R$ 9.919,00
Leverage	Emissão	FLAT	-	R$ 20.000,00	11,15%	R$ 22.509,85
Leverage	Coordenador Líder	FLAT	-	R$ 20.000,00	11,15%	R$ 22.509,85
Leverage	Primeira taxa de gestão	FLAT	-	R$ 3.500,00	11,15%	R$ 3.939,22
Patagônia Capital	Estruturador	FLAT	1,25%	R$ 437.500,00	0,00%	R$ 437.500,00
Darmont	Assessor Legal	FLAT	-	R$ 44.000,00	0,00%	R$ 44.000,00
TN Advogados	LO	FLAT		R$ 14.000,00	16,33%	R$ 16.732,40
Vórtx	Escriturador de CRI	FLAT	-	R$ 6.000,00	16,33%	R$ 7.171,03

1295

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

Outliers	Printer - Diagramação	FLAT		R$ 9.500,00	0,00%	R$ 9.500,00
Vórtx	Escriturador de NC	FLAT	-	R$ 6.000,00	16,33%	R$ 7.171,03
Vórtx	Liquidante	FLAT	-	R$ 3.000,00	16,33%	R$ 3.585,51
Vórtx	Custodiante	FLAT	-	R$ 6.000,00	16,33%	R$ 7.171,03
Vórtx	Implantação Agente Fiduciário	FLAT	-	R$ 4.000,00	16,33%	R$ 4.780,69
Vórtx	Agente Fiduciário	FLAT	-	R$ 16.000,00	16,33%	R$ 19.122,74
Vórtx	Agente Registrador	FLAT	-	R$ 5.000,00	16,33%	R$ 5.975,86
TOTAL				**R$ 627.059,96**		**R$ 644.229,17**
*Custos estimados **Taxa mínima da CVM R$809,16						1,84%

1296

Despesas Recorrentes

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	Custo %	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO	VALOR BRUTO ANUAL
Vórtx	Agente Fiduciário	ANUAL	-	R$ 16.000,00	9,65%	R$ 17.708,91	R$ 17.708,91
Vórtx	Custodiante	ANUAL	-	R$ 6.000,00	9,65%	R$ 6.640,84	R$ 6.640,84
Vórtx	Escriturador de CRI	ANUAL	-	R$ 6.000,00	9,65%	R$ 6.640,84	R$ 6.640,84
Vórtx	Escriturador de NC	ANUAL	-	R$ 6.000,00	9,65%	R$ 6.640,84	R$ 6.640,84
Vórtx	Liquidante	ANUAL	-	R$ 3.000,00	9,65%	R$ 3.320,42	R$ 3.320,42
BLB	Auditoria	ANUAL	-	R$ 2.638,25	6,15%	R$ 2.811,13	R$ 2.811,13

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

Akrual[1]	Software de gestão	MENSAL	-	R$ 250,00	0,00%	R$ 250,00	R$ 3.000,00
Link	Balanço anual	ANUAL	-	R$ 300,00	0,00%	R$ 300,00	R$ 300,00
Link	Contabilidade	MENSAL	-	R$ 300,00	0,00%	R$ 300,00	R$ 3.600,00
Leverage	Taxa de Gestão	MENSAL	-	R$ 3.500,00	11,15%	R$ 3.939,22	R$ 47.270,64
Leverage**	Distribuição	EVENTUAL	-	R$ 900,00	11,15%	R$ 1.012,94	R$ 1.012,94
Serasa*	Reembolso	MENSAL	-	R$ 50,00	0,00%	R$ 50,00	R$ 600,00
Itaú	Tarifa de Conta	MENSAL	-	R$ 87,00	0,00%	R$ 87,00	R$ 1.044,00
B3 | CETIP*	Custódia de CRI	MENSAL	0,00%	R$ 280,00	0,00%	R$ 280,00	R$ 3.360,00
B3 | CETIP*	Custódia de CCI	MENSAL	0,00%	R$ 385,00	0,00%	R$ 385,00	R$ 4.620,00
TOTAL							**R$ 108.570,56**

*Custos estimados 0,30%

**Valor por dia de liquidação após a primeira liquidação

[1]Valor estimado por série a partir da terceira (inclusive)

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

ANEXO V

MODELO DE RELATÓRIO SEMESTRAL

RELATÓRIO ACERCA DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS DA EMISSÃO

[CIDADE], [DATA]

À

Leverage Companhia Securitizadora

Avenida Paulista, nº 1.912, 13º andar, Sala 132, Bela Vista,

CEP 01.310-924, São Paulo/SP

At.: Leandro Issaka

Telefone: (11) 5051-3592

E-mail: gestao@leveragesec.com.br | obrigacoes@leveragesec.com.br

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros

CEP 05425-020, São Paulo/SP

At.: Eugênia Souza

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: agentefiduciario@vortx.com.br | pu@vortx.com.br (para fins de precificação)

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

Período: [--].[--].[--] até [--].[--].[--]

A **BRIO INCORPORADORA LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 20.220.831/0001-86 ("**Devedora**"), nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais, vem, pelo presente, atestar que o volume total de recursos obtidos mediante a emissão das Notas Comerciais acima foi utilizado durante o período acima, corresponde a R$ [--] ([--] reais) nos termos previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais, conforme abaixo:

Denominação do Empreendimento Imobiliário	Proprietário	Matrícula / Cartório	Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa do projeto: (construção ou reforma)	Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) /DOC [x] / e outros	Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]
Total destinado no semestre									R$ [●]
Valor total desembolsado à Devedora									R$ [●]
Saldo a destinar									R$ [●]
Valor Total da Oferta									R$ [●]

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

Declara que os Documentos de Destinação, comprovantes de pagamento, e demais documentos acima elencados não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Devedora e/ou empresas do grupo utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

Atenciosamente,

BRIO INCORPORADORA LTDA.

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

1300

Clicksign ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

CRI BRIO I 1 Aditamento Nota Comercial I (versão final Darmont Advogados) I 30.04.2026.pdf

Documento número #ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded

Hash do documento original (SHA256): 0e3fbc61995fc61bafc587685355a450589d19b252f1c7087fe57ee07f5f0800

Hash do PAdES (SHA256): 975a41c6cc120987dde94c0342d26084f62c3bb8e4688301200d6d6d29de789e

Assinaturas

João Pedro Machado de Oliveira

CPF: 458.127.188-65

Assinou em 30 abr 2026 às 09:37:28

Emitido por AC Certisign RFB G5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 14 out 2026

João Pedro Machado de Oliveira

Maria Gabriela da Costa Almeida

CPF: 612.827.553-23

Assinou em 04 mai 2026 às 09:35:49

Emitido por AC Certisign RFB G5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 18 nov 2026

Maria Gabriela da Costa Almeida

Lucas Ribeiro de Almeida

CPF: 013.181.121-50

Assinou em 30 abr 2026 às 05:41:46

Emitido por AC SOLUTI Multipla v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 04 ago 2026

Lucas Ribeiro de Almeida

Henrique Luis Alexandre Neto

CPF: 022.410.475-62

Assinou em 30 abr 2026 às 10:12:39

Emitido por AC OAB G3- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 26 set 2026

Henrique Luis Alexandre Neto

Fabio Villas Boas

CPF: 218.560.558-50

Assinou em 30 abr 2026 às 17:04:33

Emitido por AC SOLUTI Multipla v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 02 mar 2029

Fabio Villas Boas

Fabiano Desidério

CPF: 326.213.058-30

Assinou em 30 abr 2026 às 12:50:26

Emitido por AC VALID RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 04 abr 2027

Fabiano Desidério

Adilson Perdiza Villas Boas
CPF: 744.259.608-82
Assinou em 30 abr 2026 às 15:06:58
Emitido por AC SAFEWEB RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 25 mar 2028

Adilson Perdiza Villas Boas

MÁRCIO PERDIZA VILLAS BOAS
CPF: 747.106.138-34
Assinou em 30 abr 2026 às 15:08:35
Emitido por AC SAFEWEB RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 12 out 2028

MÁRCIO PERDIZA VILLAS BOAS

Maria Cecília Plácido Villas Boas
CPF: 744.737.788-00
Assinou em 30 abr 2026 às 15:10:32
Emitido por AC SAFEWEB RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 14 mai 2026

Maria Cecília Plácido Villas Boas

Mateus Ragozoni
CPF: 364.172.198-95
Assinou em 30 abr 2026 às 15:46:20
Emitido por AC SOLUTI Multipla v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 16 jul 2026

Mateus Ragozoni

Guilherme Said
CPF: 218.223.478-07
Assinou em 30 abr 2026 às 16:03:33
Emitido por AC SOLUTI Multipla v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 09 dez 2026

Guilherme Said

MARIANGELA BISTANE VILLAS BOAS
CPF: 743.954.838-87
Assinou em 30 abr 2026 às 17:00:46
Emitido por AC SAFEWEB RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 14 mai 2026

MARIANGELA BISTANE VILLAS BOAS

Log

30 abr 2026, 04:28:53	Operador com email formalizacao@darmontadvogados.com na Conta e383bee4-719f-4aba-bac6-a14bb775d357 criou este documento número ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded. Data limite para assinatura do documento: 30 de maio de 2026 (04:28). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.

30 abr 2026, 04:42:00 Operador com email formalizacao@darmontadvogados.com na Conta e383bee4-719f-4aba-bac6-a14bb775d357 alterou o processo de assinatura. Data limite para assinatura do documento: 30 de maio de 2026 (03:09).

30 abr 2026, 04:42:00 Operador com email formalizacao@darmontadvogados.com na Conta e383bee4-719f-4aba-bac6-a14bb775d357 adicionou à Lista de Assinatura: jpo@patagoniacapital.com.br para assinar, via E-mail.

Pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo João Pedro Machado de Oliveira.

30 abr 2026, 04:42:00 Operador com email formalizacao@darmontadvogados.com na Conta e383bee4-719f-4aba-bac6-a14bb775d357 adicionou à Lista de Assinatura: mga@patagoniacapital.com.br para assinar, via E-mail.

Pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Maria Gabriela da Costa Almeida.

30 abr 2026, 04:42:00 Operador com email formalizacao@darmontadvogados.com na Conta e383bee4-719f-4aba-bac6-a14bb775d357 adicionou à Lista de Assinatura: lucas@leveragesec.com.br para assinar, via E-mail.

Pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Lucas Ribeiro de Almeida.

30 abr 2026, 04:42:00 Operador com email formalizacao@darmontadvogados.com na Conta e383bee4-719f-4aba-bac6-a14bb775d357 adicionou à Lista de Assinatura: fabio@brioincorporadora.com.br para assinar, via E-mail.

Pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Fabio Villas Boas.

30 abr 2026, 04:42:00 Operador com email formalizacao@darmontadvogados.com na Conta e383bee4-719f-4aba-bac6-a14bb775d357 adicionou à Lista de Assinatura: henrique@leveragesec.com.br para assinar, via E-mail.

Pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Henrique Luis Alexandre Neto.

30 abr 2026, 04:42:00 Operador com email formalizacao@darmontadvogados.com na Conta e383bee4-719f-4aba-bac6-a14bb775d357 adicionou à Lista de Assinatura: apvboas@perplan.com.br para assinar, via E-mail.

Pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Adilson Perdiza Villas Boas.

30 abr 2026, 04:42:00 Operador com email formalizacao@darmontadvogados.com na Conta e383bee4-719f-4aba-bac6-a14bb775d357 adicionou à Lista de Assinatura: maribistane@yahoo.com.br para assinar, via E-mail.

Pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo MARIANGELA BISTANE VILLAS BOAS.

30 abr 2026, 04:42:00 Operador com email formalizacao@darmontadvogados.com na Conta e383bee4-719f-4aba-bac6-a14bb775d357 adicionou à Lista de Assinatura: mpvboas@perplan.com.br para assinar, via E-mail.

Pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo MÁRCIO PERDIZA VILLAS BOAS.

30 abr 2026, 04:42:00 Operador com email formalizacao@darmontadvogados.com na Conta e383bee4-719f-4aba-bac6-a14bb775d357 adicionou à Lista de Assinatura: mateus.ragozoni@brioincorporadora.com.br para assinar, via E-mail.

Pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Mateus Ragozoni.

30 abr 2026, 04:42:00 Operador com email formalizacao@darmontadvogados.com na Conta e383bee4-719f-4aba-bac6-a14bb775d357 adicionou à Lista de Assinatura: guilherme.said@brioincorporadora.com.br para assinar, via E-mail.

Pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Guilherme Said.

30 abr 2026, 04:42:00 Operador com email formalizacao@darmontadvogados.com na Conta e383bee4-719f-4aba-bac6-a14bb775d357 adicionou à Lista de Assinatura: fabiano.desiderio@pereiraadvogados.com.br para assinar, via E-mail.

Pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Fabiano Desidério.

30 abr 2026, 04:42:00 Operador com email formalizacao@darmontadvogados.com na Conta e383bee4-719f-4aba-bac6-a14bb775d357 adicionou à Lista de Assinatura: cecipvb@hotmail.com para assinar, via E-mail.

Pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Maria Cecília Plácido Villas Boas.

30 abr 2026, 05:41:46 Lucas Ribeiro de Almeida assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A1 e-cpf. CPF informado: 013.181.121-50. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 5ce933(...), vide anexo manuscript_30 abr 2026, 05-36-24.png. IP: 186.204.59.117. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.57676891374549 e longitude -46.65641431535901. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.1432.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.

30 abr 2026, 09:37:28 João Pedro Machado de Oliveira assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A1 e-cpf. CPF informado: 458.127.188-65. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 58d7ae(...), vide anexo manuscript_30 abr 2026, 09-36-03.png. IP: 143.208.144.5. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -21.21187319311094 e longitude -47.8180870558703. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.1432.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.

30 abr 2026, 10:12:39 Henrique Luis Alexandre Neto assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 022.410.475-62. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo f4ac91(...), vide anexo manuscript_10 abr 2025, 14-16-31.png. IP: 191.23.40.101. Componente de assinatura versão 1.1432.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.

30 abr 2026, 12:50:26 Fabiano Desidério assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 326.213.058-30. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo aafe4c(...), vide anexo manuscript_30 abr 2026, 12-49-32.png. IP: 177.103.40.173. Componente de assinatura versão 1.1432.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.

30 abr 2026, 15:06:58 Adilson Perdiza Villas Boas assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 744.259.608-82. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 639a4d(...), vide anexo manuscript_30 abr 2026, 15-05-49.png. IP: 177.200.66.251. Componente de assinatura versão 1.1432.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.

30 abr 2026, 15:08:35 MÁRCIO PERDIZA VILLAS BOAS assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 747.106.138-34. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo c0d9a3(...), vide anexo manuscript_30 abr 2026, 14-54-33.png. IP: 177.200.66.251. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -21.21016609132668 e longitude -47.79971569353125. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.1432.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.

30 abr 2026, 15:10:32 Maria Cecília Plácido Villas Boas assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A1 e-cpf. CPF informado: 744.737.788-00. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 1a01df(...), vide anexo manuscript_30 abr 2026, 15-09-49.png. IP: 177.200.66.251. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -21.21016547910964 e longitude -47.79972686124087. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.1432.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.

30 abr 2026, 15:46:20 Mateus Ragozoni assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A1 e-cpf. CPF informado: 364.172.198-95. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 6588a9(...), vide anexo manuscript_23 abr 2026, 17-47-21.png. IP: 170.254.78.79. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -21.24071160536928 e longitude -47.83480882456615. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.1432.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.

30 abr 2026, 16:03:33 Guilherme Said assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A1 e-cpf. CPF informado: 218.223.478-07. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo de8cde(...), vide anexo blob. IP: 177.74.189.103. Componente de assinatura versão 1.1432.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.

30 abr 2026, 17:00:46 MARIANGELA BISTANE VILLAS BOAS assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A1 e-cpf. CPF informado: 743.954.838-87. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo b23781(...), vide anexo manuscript_30 abr 2026, 16-59-35.png. IP: 177.200.66.251. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -21.2101693146466 e longitude -47.79970428126695. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.1432.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.

30 abr 2026, 17:04:33 Fabio Villas Boas assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 218.560.558-50. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo d8a4fd(...), vide anexo manuscript_30 abr 2026, 16-59-44.png. IP: 149.241.116.44. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude 51.51704649631782 e longitude -0.1647812478759539. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.1432.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.

04 mai 2026, 09:35:49 Maria Gabriela da Costa Almeida assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A1 e-cpf. CPF informado: 612.827.553-23. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 7a6faf(...), vide anexo manuscript_04 mai 2026, 09-34-59.png. IP: 143.208.144.6. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -21.21179651365729 e longitude -47.81788736523828. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.1432.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.

04 mai 2026, 09:35:53	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded.

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 ff45a1dd-f106-404e-bdae-78e514445ded, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Anexos

João Pedro Machado de Oliveira

Assinou o documento em 30 abr 2026 às 09:37:28

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 58d7ae(...)

João Pedro Machado de Oliveira
manuscript_30 abr 2026, 09-36-03.png

Maria Gabriela da Costa Almeida

Assinou o documento em 04 mai 2026 às 09:35:49

ASSINATURA MANUSCRITA
Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 7a6faf(...)

Maria Gabriela da Costa Almeida
manuscript_04 mai 2026, 09-34-59.png

Lucas Ribeiro de Almeida

Assinou o documento em 30 abr 2026 às 05:41:46

ASSINATURA MANUSCRITA
Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 5ce933(...)

Lucas Ribeiro de Almeida
manuscript_30 abr 2026, 05-36-24.png

Henrique Luis Alexandre Neto

Assinou o documento em 30 abr 2026 às 10:12:39

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo f4ac91(...)

Henrique Luis Alexandre Neto
manuscript_10 abr 2025, 14-16-31.png

Fabio Villas Boas

Assinou o documento em 30 abr 2026 às 17:04:33

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo d8a4fd(...)

Fabio Villas Boas
manuscript_30 abr 2026, 16-59-44.png

Fabiano Desidério

Assinou o documento em 30 abr 2026 às 12:50:26

ASSINATURA MANUSCRITA
Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo aafe4c(...)

Fabiano Desidério
manuscript_30 abr 2026, 12-49-32.png

Adilson Perdiza Villas Boas

Assinou o documento em 30 abr 2026 às 15:06:58

ASSINATURA MANUSCRITA
Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 639a4d(...)

Adilson Perdiza Villas Boas
manuscript_30 abr 2026, 15-05-49.png

MÁRCIO PERDIZA VILLAS BOAS

Assinou o documento em 30 abr 2026 às 15:08:35

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo c0d9a3(...)

MÁRCIO PERDIZA VILLAS BOAS
manuscript_30 abr 2026, 14-54-33.png

Maria Cecília Plácido Villas Boas

Assinou o documento em 30 abr 2026 às 15:10:32

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 1a01df(...)

Maria Cecília Plácido Villas Boas
manuscript_30 abr 2026, 15-09-49.png

Mateus Ragozoni

Assinou o documento em 30 abr 2026 às 15:46:20

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 6588a9(...)

Mateus Ragozoni
manuscript_23 abr 2026, 17-47-21.png

Guilherme Said

Assinou o documento em 30 abr 2026 às 16:03:33

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo de8cde(...)

Guilherme Said
blob

MARIANGELA BISTANE VILLAS BOAS

Assinou o documento em 30 abr 2026 às 17:00:46

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo b23781(...)

MARIANGELA BISTANE VILLAS BOAS
manuscript_30 abr 2026, 16-59-35.png

ANEXO VIII - DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA (REGISTRO)

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

A **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na Categoria S1, sob o nº 949, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, no âmbito do pedido de registro da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em 2 (duas) Séries da 72ª (septuagésima segunda) Emissão, serve-se da presente para, nos termos do artigo 27, inciso I, alínea "c", da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, declarar que seu registro de companhia securitizadora perante a CVM encontra-se atualizado.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 72ª Emissão, em 2 (duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, lastreada em Créditos Imobiliários Devidos pela Brio Incorporadora LTDA.*" ("Termo de Securitização").

Sendo o que cumpria para o momento, renova os votos de estima e consideração e subscreve-se.

São Paulo, 08 de abril de 2026.

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

Por: Henrique Luís Alexandre Neto	Por: Lucas Ribeiro de Almeida
Cargo: Diretor	Cargo: Diretor

Clicksign 9b0df8db-515e-40ff-8e41-e93fd119c629

CRI Brio - Declaração da Emissora.docx

Documento número #9b0df8db-515e-40ff-8e41-e93fd119c629

Hash do documento original (SHA256): d5caaa271f15c443007c703c55e100702bab005afdfff048a68ebd5f0edaea76

Assinaturas

Lucas Ribeiro de Almeida
CPF: 013.181.121-50
Assinou como parte em 08 abr 2026 às 09:04:23

Henrique Luís Alexandre Neto
Assinou como parte em 08 abr 2026 às 09:08:49

Log

08 abr 2026, 09:02:55	Operador com email catharina@leveragesec.com.br na Conta 096cfcb5-d6a2-4ef7-b9ed-a16c8730be7d criou este documento número 9b0df8db-515e-40ff-8e41-e93fd119c629. Data limite para assinatura do documento: 08 de maio de 2026 (09:02). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
08 abr 2026, 09:03:54	Operador com email catharina@leveragesec.com.br na Conta 096cfcb5-d6a2-4ef7-b9ed-a16c8730be7d alterou o processo de assinatura. Data limite para assinatura do documento: 03 de junho de 2026 (19:43).
08 abr 2026, 09:03:54	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; CPF. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Lucas Ribeiro de Almeida.
08 abr 2026, 09:03:54	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. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Henrique Luís Alexandre Neto.
08 abr 2026, 09:04:23	Lucas Ribeiro de Almeida assinou como parte. Pontos de autenticação: Token via E-mail lucas@leveragesec.com.br. CPF informado: 013.181.121-50. IP: 179.99.126.157. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.55895628752297 e longitude -46.65738386767409. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.1417.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
08 abr 2026, 09:08:49	Henrique Luís Alexandre Neto assinou como parte. Pontos de autenticação: Token via E-mail henrique@leveragesec.com.br. IP: 179.99.126.157. Componente de assinatura versão 1.1417.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.

08 abr 2026, 09:08:51	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 9b0df8db-515e-40ff-8e41-e93fd119c629.

ICP Brasil

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 9b0df8db-515e-40ff-8e41-e93fd119c629, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

ANEXO IX - ATO SOCIETÁRIO DA SECURITIZADORA APROVANDO A EMISSÃO

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

DOCUMENTO EMITIDO PELA INTERNET

DADOS DA EMPRESA			
NOME EMPRESARIAL LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA		TIPO JURÍDICO SOCIEDADE POR AÇÕES	
NIRE 35300603257	CNPJ 48.415.978/0001-40	NÚMERO DO ARQUIVAMENTO 247.340/23-6	DATA DO ARQUIVAMENTO 19/06/2023

DADOS DA CERTIDÃO		
DATA DE EXPEDIÇÃO 08/11/2024	HORA DE EXPEDIÇÃO 19:44:03	CÓDIGO DE CONTROLE 251383259
A AUTENTICIDADE DO PRESENTE DOCUMENTO, BEM COMO O ARQUIVO NA FORMA ELETRÔNICA PODEM SER VERIFICADOS NO ENDEREÇO WWW.JUCESPONLINE.SP.GOV.BR		

ESTA CÓPIA FOI AUTENTICADA DIGITALMENTE E ASSINADA EM 08/11/2024 PELA SECRETÁRIA GERAL DA JUCESP – MARINA CENTURION DARDANI, CONFORME ART. 1º DA MP2200-2 DE 24/08/2001, QUE INSTITUI A INFRAESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRAS – ICP BRASIL, EM VIGOR CONSOANTE E.C Nº32 DE 11/09/2001 M- ART.2º.

ART 1º. FICA INSTITUÍDA A INFRAESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRA – ICP BRASIL, PARA GARANTIR AUTENTICIDADE, INTEGRIDADE E VALIDADE JURÍDICA DE DOCUMENTOS EM FORMA ELETRÔNICA, DAS APLICAÇÕES DE SUPORTE E DAS APLICAÇÕES HABILITADAS QUE UTILIZEM CERTIFICADOS DIGITAIS, BEM COMO A REALIZAÇÃO DE TRANSAÇÕES ELETRÔNICAS SEGURAS.

EXISTE(M) ARQUIVAMENTO(S) POSTERIORE(S).

JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo
Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços
Departamento de Registro Empresarial e Integração – DREI
Secretaria de Desenvolvimento Econômico

ETIQUETA PROTOCOLO
JUCESP PROTOCOLO
0.979.051/23-0

CAPA DO REQUERIMENTO

CONTROLE INTERNET
032341327-7

DADOS CADASTRAIS

ATO
Alteração de Outras Claúsulas Contratuais/Estatutárias; InclusÃ£o/Alteração de Integrantes;

NOME EMPRESARIAL			PORTE
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA			Normal
LOGRADOURO	NUMERO	COMPLEMENTO	CEP
Rua do Rocio	199	SALA 112-A	04552-000
MUNICÍPIO	UF	TELEFONE	EMAIL
São Paulo	SP		
NÚMERO EXIGÊNCIA (S)	CNPJ - SEDE	NIRE - SEDE	
0	48.415.978/0001-40	3530060325-7	

★ 07 JUN

IDENTIFICAÇÃO SIGNATÁRIO ASSINANTE REQUERIMENTO CAPA
NOME: Leandro
ASSINATURA: gov.br Documento assinado digitalmente LEANDRO ISSAKA Data: 25/05/2023 14:10:00-0300 Verifique em https://validar.iti.gov.br
DATA: 03/05/2023

VALORES RECOLHIDOS
DARE: R$ 520,75
DARF: R$,00

SEQ. DOC.
1 / 1

JUCESP - GUIC - PROTOCOLO

ÇÕES CONSTANTES DO REQUERIMENTO/PROCESSO SÃO EXPRESSÃO DA VERDADE.

PARA USO EXCLUSIVO DA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO (INCLUSIVE VERSO)

CARIMBO PROTOCOLO
JUCESP – SEDE
GUICHÊ 11
★ 07 JUN 2023 ★
PROTOCOLO

CARIMBO DISTRIBUIÇÃO

CARIMBO ANÁLISE
DEFERIDO
Eliziu Pereira
RG 7.25[illegible]
Vogal

ANEXOS:
EXCLUSIVO SETOR DE ANÁLISE

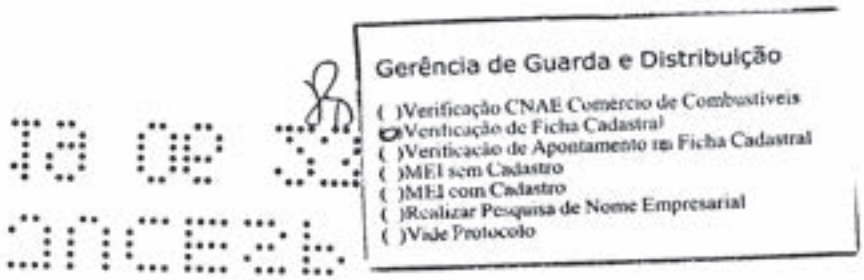
( ) DBE
( ) Procuração
( ) Alvará Judicial
( ) Formal de Partilha
( ) Balanço Patrimonial
( ) Outros
( ) Documentos Pessoais
( ) Laudo de Avaliação
( ) Jornal
( ) Protocolo / Justificação
( ) Certidão

ETIQUETAS DE REGISTRO + CARIMBO
JUCESP
01
19 JUN 2023
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO – JUCESP
SEDE
MARIA CRISTINA FREI
SECRETÁRIA GERAL
247.340/23-6
JUCESP

OBSERVAÇÕES:

DOCUMENTOS NÃO RETIRADOS EM ATÉ 90 DIAS DA DISPONIBILIDADE SERÃO DESCARTADOS - ART.57, § 5º, DECRETO 1.800/96

Certifico o registro sob o nº 247.340/23-6 em 19/06/2023 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0979051230. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/11/2024 por MARINA CENTURION DAPIAN - Secretária Geral. Autenticação: 251383259. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.



Certifico o registro sob o nº 247.340/23-6 em 19/06/2023 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0979051230. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/11/2024 por MARINA CENTURION DARIO - Secretária Geral. Autenticação: 251383259. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

Relatório de Conformidade

Nome: Validador de assinaturas eletrônicas

Data de Validação: 29/05/2023 20:32:14 BRT

Versão do software(Verificador de Conformidade): 2.11rc5

Versão do software(Validador de Documentos): 2.4.1rc1

Fonte de verificação: Offline

Informações do Arquivo

Nome do arquivo: REQUERIMENTO JUCESP - LEVERAGE CIA SECURITIZADORA (ARCA 2

Resumo da SHA256 do arquivo:

1dd65d9ee047a2fe37b995fa6838844c0474580078d244021d011daf3163a987

Tipo do arquivo: PDF

Quantidade de assinaturas: 1

Quantidade de assinaturas ancoradas: 1

CN=LEANDRO ISSAKA

Informações da assinatura

Assinante: CN=LEANDRO ISSAKA

Certifico o registro sob o nº 247.340/23-6 em 19/06/2023 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0979051230. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/11/2024 por MARINA CENTURION DAPIEVE, Secretária Geral. Autenticação: 251383259. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
10 08 23

Tipo de assinatura: Destacada

Status de assinatura: Aprovado

Caminho de certificação: Válida

Estrutura: Em conformidade com o padrão

Cifra assimétrica: Aprovada

Resumo criptográfico: Correto

Data assinatura: 25/05/2023 14:10:00 BRT

Atributos obrigatórios: Aprovados

Mensagem de alerta: undefined

CPF: ***.644.618-**

Buscado: Offline

Assinatura: true

Emissor: CN=AC Final do Governo Federal do Brasil v1, OU=AC Intermediaria do Governo Federal do Brasil v1, O=Gov-Br, C=BR

Data de Emissão: 28/09/2022 18:20:25 BRT

Aprovado até: 28/09/2023 18:20:25 BRT

Expirado (LCR):Não

Certifico o registro sob o nº 247.340/23-6 em 19/06/2023 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0979051230. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/11/2024 por MARINA CENTURION DAPONTE - Secretária Geral. Autenticação: 251383259. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
19 06 23

CN=AC Final do Governo Federal do Brasil v1, OU=AC Intermediaria do Governo Federal do Brasil v1, O=Gov-Br, C=BR

Buscado: Offline

Assinatura: true

Emissor: CN=AC Intermediaria do Governo Federal do Brasil v1, OU=Autoridade Certificadora Raiz do Governo Federal do Brasil v1, O=Gov-Br, C=BR

Data de Emissão: 17/06/2020 17:50:27 BRT

Aprovado até: 09/06/2033 09:00:47 BRT

Expirado (LCR):Não

CN=AC Intermediaria do Governo Federal do Brasil v1, OU=Autoridade Certificadora Raiz do Governo Federal do Brasil v1, O=Gov-Br, C=BR

Buscado: Offline

Assinatura: true

Emissor: CN=Autoridade Certificadora Raiz do Governo Federal do Brasil v1, OU=Instituto Nacional de Tecnologia da Informacao - ITI, O=Gov-Br, C=BR

Data de Emissão: 16/06/2020 17:03:47 BRT

Aprovado até: 09/06/2033 09:00:47 BRT

Certifico o registro sob o nº 247.340/23-6 em 19/06/2023 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0979051230. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/11/2024 por MARINA CENTURION DARIVA - Secretária Geral. Autenticação: 251383259. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
19 06 23

Expirado (LCR):Não

CN=Autoridade Certificadora Raiz do Governo Federal do Brasil v1, OU=Instituto Nacional de Tecnologia da Informacao - ITI, O=Gov-Br, C=BR

Buscado: Offline

Assinatura: true

Emissor: CN=Autoridade Certificadora Raiz do Governo Federal do Brasil v1, OU=Instituto Nacional de Tecnologia da Informacao - ITI, O=Gov-Br, C=BR

Data de Emissão: 10/06/2020 12:45:29 BRT

Aprovado até: 10/06/2033 12:00:29 BRT

Expirado (LCR):Não

Atributos usados

Atributos Obrigatórios

Nome do atributo: IdMessageDigest

Corretude: Valid

Nome do atributo: IdContentType

Corretude: Valid

Atributos Opcionais

Nome do atributo: IdSigningTime

Corretude: Valid

Certifico o registro sob o nº 247.340/23-6 em 19/06/2023 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0979051230. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/11/2024 por MARINA CENTURION DAPONTE - Secretária Geral. Autenticação: 251383259. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

Relatório de Conformidade

Nome: Validador de assinaturas eletrônicas

Data de Validação: 29/05/2023 20:32:14 BRT

Versão do software(Verificador de Conformidade): 2.11rc5

Versão do software(Validador de Documentos): 2.4.1rc1

Fonte de verificação: Offline

Informações do Arquivo

Nome do arquivo: REQUERIMENTO JUCESP - LEVERAGE CIA SECURITIZADORA (ARCA 2

Resumo da SHA256 do arquivo:

1dd65d9ee047a2fe37b995fa6838844c0474580078d244021d011daf3163a987

Tipo do arquivo: PDF

Quantidade de assinaturas: 1

Quantidade de assinaturas ancoradas: 1

CN=LEANDRO ISSAKA

Informações da assinatura

Assinante: CN=LEANDRO ISSAKA

Certifico o registro sob o nº 247.340/23-6 em 19/06/2023 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0979051230. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/11/2024 por MARINA CENTURION DAPIAN - Secretária Geral. Autenticação: 251383259. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
19/06/23

Tipo de assinatura: Destacada

Status de assinatura: Aprovado

Caminho de certificação: Válida

Estrutura: Em conformidade com o padrão

Cifra assimétrica: Aprovada

Resumo criptográfico: Correto

Data assinatura: 25/05/2023 14:10:00 BRT

Atributos obrigatórios: Aprovados

Mensagem de alerta: undefined

CPF: ***.644.618-**

Buscado: Offline

Assinatura: true

Emissor: CN=AC Final do Governo Federal do Brasil v1, OU=AC Intermediaria do Governo Federal do Brasil v1, O=Gov-Br, C=BR

Data de Emissão: 28/09/2022 18:20:25 BRT

Aprovado até: 28/09/2023 18:20:25 BRT

Expirado (LCR):Não

Certifico o registro sob o nº 247.340/23-6 em 19/06/2023 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0979051230. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/11/2024 por MARINA CENTURION DAPONTE, Secretária Geral. Autenticação: 251383259. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
19 06 23

CN=AC Final do Governo Federal do Brasil v1, OU=AC Intermediaria do Governo Federal do Brasil v1, O=Gov-Br, C=BR

Buscado: Offline

Assinatura: true

Emissor: CN=AC Intermediaria do Governo Federal do Brasil v1, OU=Autoridade Certificadora Raiz do Governo Federal do Brasil v1, O=Gov-Br, C=BR

Data de Emissão: 17/06/2020 17:50:27 BRT

Aprovado até: 09/06/2033 09:00:47 BRT

Expirado (LCR):Não

CN=AC Intermediaria do Governo Federal do Brasil v1, OU=Autoridade Certificadora Raiz do Governo Federal do Brasil v1, O=Gov-Br, C=BR

Buscado: Offline

Assinatura: true

Emissor: CN=Autoridade Certificadora Raiz do Governo Federal do Brasil v1, OU=Instituto Nacional de Tecnologia da Informacao - ITI, O=Gov-Br, C=BR

Data de Emissão: 16/06/2020 17:03:47 BRT

Aprovado até: 09/06/2033 09:00:47 BRT

Certifico o registro sob o nº 247.340/23-6 em 19/06/2023 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0979051230. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/11/2024 por MARINA CENTURION DARIANI - Secretária Geral. Autenticação: 251383259. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
19 06 23

Expirado (LCR):Não

CN=Autoridade Certificadora Raiz do Governo Federal do Brasil v1, OU=Instituto Nacional de Tecnologia da Informacao - ITI, O=Gov-Br, C=BR

Buscado: Offline

Assinatura: true

Emissor: CN=Autoridade Certificadora Raiz do Governo Federal do Brasil v1, OU=Instituto Nacional de Tecnologia da Informacao - ITI, O=Gov-Br, C=BR

Data de Emissão: 10/06/2020 12:45:29 BRT

Aprovado até: 10/06/2033 12:00:29 BRT

Expirado (LCR):Não

Atributos usados

Atributos Obrigatórios

Nome do atributo: IdMessageDigest

Corretude: Valid

Nome do atributo: IdContentType

Corretude: Valid

Atributos Opcionais

Nome do atributo: IdSigningTime

Corretude: Valid

Certifico o registro sob o nº 247.340/23-6 em 19/06/2023 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0979051230. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/11/2024 por MARINA CENTURION DAPIEVE, Secretária Geral. Autenticação: 251383259. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

Relatório de Conformidade

Nome: Validador de assinaturas eletrônicas

Data de Validação: 29/05/2023 20:32:14 BRT

Versão do software(Verificador de Conformidade): 2.11rc5

Versão do software(Validador de Documentos): 2.4.1rc1

Fonte de verificação: Offline

Informações do Arquivo

Nome do arquivo: REQUERIMENTO JUCESP - LEVERAGE CIA SECURITIZADORA (ARCA 2

Resumo da SHA256 do arquivo:

1dd65d9ee047a2fe37b995fa6838844c0474580078d244021d011daf3163a987

Tipo do arquivo: PDF

Quantidade de assinaturas: 1

Quantidade de assinaturas ancoradas: 1

CN=LEANDRO ISSAKA

Informações da assinatura

Assinante: CN=LEANDRO ISSAKA

Certifico o registro sob o nº 247.340/23-6 em 19/06/2023 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0979051230. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/11/2024 por MARINA CENTURION DAPIAN - Secretária Geral. Autenticação: 251383259. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

19 06 23

Tipo de assinatura: Destacada

Status de assinatura: Aprovado

Caminho de certificação: Válida

Estrutura: Em conformidade com o padrão

Cifra assimétrica: Aprovada

Resumo criptográfico: Correto

Data assinatura: 25/05/2023 14:10:00 BRT

Atributos obrigatórios: Aprovados

Mensagem de alerta: undefined

CPF: ***.644.618-**

Buscado: Offline

Assinatura: true

Emissor: CN=AC Final do Governo Federal do Brasil v1, OU=AC Intermediaria do Governo Federal do Brasil v1, O=Gov-Br, C=BR

Data de Emissão: 28/09/2022 18:20:25 BRT

Aprovado até: 28/09/2023 18:20:25 BRT

Expirado (LCR):Não

Certifico o registro sob o nº 247.340/23-6 em 19/06/2023 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0979051230. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/11/2024 por MARINA CENTURION DAPONTE - Secretária Geral. Autenticação: 251383259. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
19 06 23

CN=AC Final do Governo Federal do Brasil v1, OU=AC Intermediaria do Governo Federal do Brasil v1, O=Gov-Br, C=BR

Buscado: Offline

Assinatura: true

Emissor: CN=AC Intermediaria do Governo Federal do Brasil v1, OU=Autoridade Certificadora Raiz do Governo Federal do Brasil v1, O=Gov-Br, C=BR

Data de Emissão: 17/06/2020 17:50:27 BRT

Aprovado até: 09/06/2033 09:00:47 BRT

Expirado (LCR):Não

CN=AC Intermediaria do Governo Federal do Brasil v1, OU=Autoridade Certificadora Raiz do Governo Federal do Brasil v1, O=Gov-Br, C=BR

Buscado: Offline

Assinatura: true

Emissor: CN=Autoridade Certificadora Raiz do Governo Federal do Brasil v1, OU=Instituto Nacional de Tecnologia da Informacao - ITI, O=Gov-Br, C=BR

Data de Emissão: 16/06/2020 17:03:47 BRT

Aprovado até: 09/06/2033 09:00:47 BRT

Certifico o registro sob o nº 247.340/23-6 em 19/06/2023 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0979051230. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/11/2024 por MARINA CENTURION DARIENZO, Secretária Geral. Autenticação: 251383259. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
19/06/23

Expirado (LCR):Não

CN=Autoridade Certificadora Raiz do Governo Federal do Brasil v1, OU=Instituto Nacional de Tecnologia da Informacao - ITI, O=Gov-Br, C=BR

Buscado: Offline

Assinatura: true

Emissor: CN=Autoridade Certificadora Raiz do Governo Federal do Brasil v1, OU=Instituto Nacional de Tecnologia da Informacao - ITI, O=Gov-Br, C=BR

Data de Emissão: 10/06/2020 12:45:29 BRT

Aprovado até: 10/06/2033 12:00:29 BRT

Expirado (LCR):Não

Atributos usados

Atributos Obrigatórios

Nome do atributo: IdMessageDigest

Corretude: Valid

Nome do atributo: IdContentType

Corretude: Valid

Atributos Opcionais

Nome do atributo: IdSigningTime

Corretude: Valid

Certifico o registro sob o nº 247.340/23-6 em 19/06/2023 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0979051230. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/11/2024 por MARINA CENTURION DAPIEVE - Secretária Geral. Autenticação: 251383259. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: 38866151-91D1-4D26-BAAC-5234098B8814

JUCESP
19 06 23

SEDE
2023

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

CNPJ: 48.415.978/0001-40

NIRE: 35.300.603.257

ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO REALIZADA EM 29 DE ABRIL DE 2023

I - DATA, HORA E LOCAL: Aos 29 dias de abril de 2023, às 11:00 horas, na sede social da **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rócio, nº 199 – Sala 112-A, Vila Olímpia, São Paulo - SP, CEP 04552-000 ("Companhia").

II - CONVOCAÇÃO E PRESENÇA: Convocação dispensada, tendo em vista a presença de todos os membros do Conselho de Administração da Companhia, nos termos do art. 14 do Estatuto Social da Companhia.

III - MESA: Presidente: Sr. Leandro Issaka; Secretário: Sr. José Gabriel Martins Senise.

IV - ORDEM DO DIA: Deliberar sobre: **(i)** a nomeação do atual Diretor Presidente e Diretor de Securitização da Companhia, Sr. Leandro Issaka, para ocupar também o cargo de Diretor de Distribuição, e a ratificação de seu mandato; **(ii)** adicionar competências ao cargo do Diretor de Compliance; e **(iii)** a aprovação do limite global de emissão de Certificado de Recebíveis, Certificado de Recebíveis Imobiliários e Certificado de Recebíveis do Agronegócio.

V - DELIBERAÇÕES: A totalidade dos membros do Conselho de Administração aprovou, por unanimidade:

(i) A nomeação do atual Diretor Presidente e Diretor de Securitização da Companhia, Sr. **Leandro Issaka**, brasileiro, casado em comunhão parcial, advogado, portador da Cédula de Identidade RG nº 37.241.303-1, inscrito no CPF/MF sob o nº 307.644.618-50, residente e domiciliado na Cidade de São

Certifico o registro sob o nº 247.340/23-6 em 19/06/2023 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0979051230. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/11/2024 por MARINA CENTURION DAPONTE - Secretária Geral. Autenticação: 251383259. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: 38866151-91D1-4D26-BAAE-9134B0B38B14

JUCESP
19 06 23

José dos Campos, Estado de São Paulo, na Rua Bem-te-Vi, nº 196, casa, Alphaville I, CEP: 12244-052, para ocupar o cargo de Diretor de Distribuição, e a ratificação de seu mandato;

(ii) Adicionar como competência do Diretor de Compliance a identificação, o cadastro, o registro, as operações, a comunicação, os limites e a responsabilidade administrativa referentes aos crimes de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores; e

(iii) A aprovação do limite global de emissão de Certificado de Recebíveis, Certificado de Recebíveis Imobiliários e Certificado de Recebíveis do Agronegócio, até o montante conjunto de total de R$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais).

Os Diretores eleitos, que serão investidos em seus cargos mediante assinatura dos respectivos termos de posse no livro de registro de atas de reuniões da Diretoria, declararam, para os devidos fins e efeitos de direito, não estarem incursos em nenhum dos crimes previstos em lei que os impeça de exercer atividade mercantil, estando cientes do disposto no Artigo 147 da Lei das S.A.

VI - ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a presente reunião, da qual se lavrou a presente ata que, lida e achada conforme, foi por todos assinada.

A presente é cópia fiel da original, lavrada em livro próprio.

São Paulo, 29 de abril de 2023.

Mesa:

LEANDRO ISSAKA
Presidente

JOSÉ GABRIEL MARTINS SENISE
Secretário

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
CONFERE O REGISTRO SOB O NÚMERO
MARIA CRISTINA FREI
SECRETÁRIA GERAL
247.340/23-6

JUCESP
01
19 JUN 2023
SEDE

Certifico o registro sob o nº 247.340/23-6 em 19/06/2023 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0979051230. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/11/2024 por MARINA CENTURION DAPIEVE - Secretária Geral. Autenticação: 251383259. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

19/06/23

Conselheiros:

LEANDRO ISSAKA

JOSÉ GABRIEL MARTINS SENISE

LUCAS RIBEIRO DE ALMEIDA

Certifico o registro sob o nº 247.340/23-6 em 19/06/2023 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0979051230. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/11/2024 por MARINA CENTURION DAPIAN - Secretária Geral. Autenticação: 251383259. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

19 06 23

DocuSign

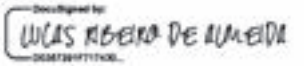
Certificate Of Completion

Envelope Id: 3886615191D14D26BAAE5434D9B36814
Status: Completed
Subject: Complete with DocuSign: AGOE - Leverage Securitizadora - 29.04.23 (assinatura).pdf, ARCA - Leve...
Source Envelope:
Document Pages: 25
Signatures: 11
Certificate Pages: 5
Initials: 0
AutoNav: Enabled
EnvelopeId Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC-08:00) Pacific Time (US & Canada)

Envelope Originator:
Leandro Issaka
Rua DO ROCIO 199, SALA 112 A
SAO PAULO, SAO PAULO 04552-000
leandro@issaka.adv.br
IP Address: 177.95.0.81

Record Tracking

Status: Original
4/29/2023 5:23:08 AM
Holder: Leandro Issaka
leandro@issaka.adv.br
Location: DocuSign

Signer Events	Signature	Timestamp
José Gabriel Martins Senise gabriel@leveragesec.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: ICP Smart Card Signature Issuer: AC CNDL RFB v3 **Electronic Record and Signature Disclosure:** Accepted: 4/29/2023 5:55:51 AM ID: 0721af0c-71e9-4e5f-bbb8-412ea51f48ad	 Signature Adoption: Drawn on Device Using IP Address: 189.79.28.228	Sent: 4/29/2023 5:27:08 AM Viewed: 4/29/2023 5:55:51 AM Signed: 4/29/2023 5:57:12 AM
Leandro Issaka leandro@issaka.adv.br Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: ICP Smart Card Signature Issuer: AC Certisign RFB G5 **Electronic Record and Signature Disclosure:** Not Offered via DocuSign	 Signature Adoption: Uploaded Signature Image Using IP Address: 177.95.0.81	Sent: 4/29/2023 5:27:09 AM Viewed: 4/29/2023 5:58:04 AM Signed: 4/29/2023 6:07:10 AM
LUCAS RIBEIRO DE ALMEIDA lucas@leveragesec.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: ICP Smart Card Signature Issuer: AC Certisign RFB G5 **Electronic Record and Signature Disclosure:** Accepted: 4/29/2023 5:48:23 AM ID: 19e13b0c-66ab-4e95-9b27-71c0f2a1e211	 Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 186.204.34.32	Sent: 4/29/2023 5:27:09 AM Viewed: 4/29/2023 5:48:23 AM Signed: 4/29/2023 6:14:22 AM

In Person Signer Events	Signature	Timestamp

Editor Delivery Events	Status	Timestamp

Agent Delivery Events	Status	Timestamp

Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp

Certified Delivery Events	Status	Timestamp

Certifico o registro sob o nº 247.340/23-6 em 19/06/2023 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0979051230. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/11/2024 por MARINA CENTURION DAPONTE - Secretária Geral. Autenticação: 251383259. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Witness Events	**Signature**	**Timestamp**
Notary Events	**Signature**	**Timestamp**
Envelope Summary Events	**Status**	**Timestamps**
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	4/29/2023 5:27:09 AM
Certified Delivered	Security Checked	4/29/2023 5:48:23 AM
Signing Complete	Security Checked	4/29/2023 6:14:22 AM
Completed	Security Checked	4/29/2023 6:14:23 AM
Payment Events	**Status**	**Timestamps**
Electronic Record and Signature Disclosure		

Certifico o registro sob o nº 247.340/23-6 em 19/06/2023 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0979051230. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/11/2024 por MARINA CENTURION DARIANI - Secretária Geral. Autenticação: 251383259. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

Electronic Record and Signature Disclosure created on: 4/28/2023 11:06:40 AM
Parties agreed to: José Gabriel Martins Senise, LUCAS RIBEIRO DE ALMEIDA

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, LEANDRO ISSAKA SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a $0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Certifico o registro sob o nº 247.340/23-6 em 19/06/2023 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0979051230. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/11/2024 por MARINA CENTURION DAPONTE, Secretária Geral. Autenticação: 251383259. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
19 06 23

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact LEANDRO ISSAKA SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:
To contact us by email send messages to: leandro@issaka.adv.br

To advise LEANDRO ISSAKA SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at leandro@issaka.adv.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from LEANDRO ISSAKA SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to leandro@issaka.adv.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with LEANDRO ISSAKA SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA

Certifico o registro sob o nº 247.340/23-6 em 19/06/2023 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0979051230. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/11/2024 por MARINA CENTURION DAPPONI, Secretária Geral. Autenticação: 251383259. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
19 06 23

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to leandro@issaka.adv.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify LEANDRO ISSAKA SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by LEANDRO ISSAKA SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA during the course of your relationship with LEANDRO ISSAKA SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA.

Certifico o registro sob o nº 247.340/23-6 em 19/06/2023 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0979051230. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/11/2024 por MARINA CENTURION DAMIANI - Secretária Geral. Autenticação: 251383259. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

DECLARAÇÃO DE AUTENTICIDADE

Eu **Bryan Willian Colpaert Perrenoud**, com inscrição ativa na(o) OAB/SP sob o nº 495650, expedida em 08.05.2023, inscrito no CPF sob nº 511.771.728-79, DECLARO, sob as penas da Lei penal e, sem prejuízo das sanções administrativas e civeis, que os documentos listados abaixo são autênticos e condizem com os originais, e que as assinaturas eletrônicas apostas a tais documentos são igualmente autênticas e válidas.

Documentos apresentados: **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**

1. 03 vias da Ata da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, realizada em 29.04.2023, contendo 22 páginas, assinadas digitalmente via plataforma digital **DocuSign ID: 3886615191D14D26BAAE5434D9B36814** pelo Srs. Leandro Issaka e José Gabriel Martins Senise na condição de Presidente da Secretário da mesa.

3. 05 páginas referente ao Certificado de Conclusão que comprova o processo das assinaturas digitais realizadas através da plataforma digital **DocuSign ID: 3886615191D14D26BAAE5434D9B36814.**

4. 01 via do Requerimento JUCESP, contendo 01 página, assinado eletronicamente através da plataforma digital **Gov.br** pelo Sr. Leandro Issaka.

5. 04 páginas do Validador de Assinaturas Eletrônicas, emitida pelo Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, para comprovação do processo eletrônico de assinaturas digitais ocorridos no Requerimento JUCESP, realizada através da plataforma Gov.br.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na MP nº 2200-2 / 2001

São Paulo, 29 de abril de 2023

Bryan Willian Colpaert Perrenoud

2º notário — Rua Joaquim Floriano, 889 - Itaim Bibi, São Paulo - SP - cep 04534-013 - fone: 11 3078-1836 — ANDRÉ RIBEIRO JEREMIAS, tabelião

Reconheco por semelhanca 01 firma sem valor economico de BRYAN WILLIAN COLPAERT PERRENOUD e dou fe.
Selo(s): S11077AB0422933
SAO PAULO, 30 de Maio de 2023. Hr. 10:09 Cod. [illegible]
Em Testemunho da verdade. Vr. R$8.00
JONATAS DOS SANTOS SOUSA - ESCREVENTE
Valido Somente com o Selo de Autenticidade.

112284 FIRMA 1 S11077AB0422933

2º TABELIÃO DE NOTAS 20º Portaria

Certifico o registro sob o nº 247.340/23-6 em 19/06/2023 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0979051230. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/11/2024 por MARINA CENTURION DARDANI - Secretária Geral. Autenticação: 251383259. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

19/05/23

ALTERAÇÃO DE OUTRAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS

Nº DO PROTOCOLO	NIRE	NOME EMPRESARIAL
032341327-7	3530060325-7	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

DESCRIÇÃO

(i) a nomeação do atual Diretor Presidente e Diretor de Securitização da Companhia, Sr. Leandro Issaka, para ocupar também o cargo de Diretor de Distribuição, e a ratificação de seu mandato; (ii) adicionar competências ao cargo do Diretor de Compliance; e (iii) a aprovação do limite global de emissão de Certificado de Recebíveis, Certificado de Recebíveis Imobiliários e Certificado de Recebíveis do Agronegócio

Certifico o registro sob o nº 247.340/23-6 em 19/06/2023 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0979051230. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/11/2024 por MARINA CENTURION DAPIANI - Secretária Geral. Autenticação: 251383259. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Ficha Cadastral - Quadro Societarios/Integrantes

Nº CONTROLE NA INTERNET	NIRE SEDE	NOME EMPRESARIAL
032341327-7	35300603257	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

NOME DO INTEGRANTE						IDENTIFICAÇÃO
Leandro Issaka						307.644.618-50
CNPJ	RG/RNE	DIGITO	DATA DE EXPEDIÇÃO	ORGÃO EMISSOR	UF	NACIONALIDADE
Sem C.N.P.J.	37241303	1	10/09/2016	SSP	SP	Brasileira
COR OU RAÇA						
Não Declarada						

LOGRADOURO (rua, av, etc)			NÚMERO
Rua Bem-te-vi			196
COMPLEMENTO	BAIRRO/DISTRITO		CEP
Casa	Condomínio Residencial Alphaville I		12244-052
MUNICIPIO		UF	PAIS
São José dos Campos		SP	Brasil

TIPO DE OPERAÇÃO	TIPO DE INTEGRANTE	USO DA FIRMA
Alteração de Dados Cadastrais	Pessoa Física	
PARTICIPAÇÃO		

CARGOS				
Conselheiro Administrativo (entrada)	Início do Mandato:	29/04/2023	Termino do Mandato:	29/04/2026
Diretor Presidente (entrada)	Início do Mandato:	29/04/2023	Termino do Mandato:	29/04/2026

REPRESENTADOS
NENHUM

DADOS COMPLEMENTARES

Certifico o registro sob o nº 247.340/23-6 em 19/06/2023 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0979051230. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/11/2024 por MARINA CENTURION DAPONTE - Secretária Geral. Autenticação: 251383259. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO

JUCESP - JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

GERÊNCIA DE APOIO À DECISÃO COLEGIADA

PROTOCOLO: 0.979.051/23-0

Relatório da Análise Prévia

◉ **SUGESTÃO DE DEFERIMENTO** por estar de acordo com as formalidades legais, nos termos da Lei nº 8.934/94

○ **SUGESTÃO DE EXIGÊNCIA** por não estar de acordo com as formalidades legais, nos termos da Lei nº 8.934/94

○ **SUGESTÃO DE INDEFERIMENTO** Lei 8934/94 - art 40 § 1º

DBE (Documento Básico de Entrada)

ITEM	FORMALIDADES	Sim	Não
01	É necessário a apresentação do Documento Básico de Entrada - DBE?	○	◉
02	O Documento Básico de Entrada - DBE (ou o Protocolo de Transmissão) foi apresentado?	○	○
03	O Documento Básico de Entrada - DBE (ou o Protocolo de Transmissão) está assinado pelo representante da sociedade?	○	○
04	O código de evento corresponde ao teor do ato apresentado a arquivamento?	○	○
05	O nome empresarial informado na FCPJ, para eventos de constituição/inscrição e alteração, corresponde exatamente ao nome que consta do ato apresentado a arquivamento, inclusive considerando pontos, vírgulas e outros caracteres especiais (símbolos)?	○	○
06	O nome empresarial no requerimento de empresário corresponde ao nome do empresário? (Permite-se a adição de designação e abreviações, vedando-se a abreviação do último nome ou a exclusão de qualquer parte do nome)	○	○
07	A natureza jurídica informada corresponde com o ato apresentado a arquivamento?	○	○
08	O capital informado na FCPJ corresponde ao capital subscrito (e integralizado) constante do ato constitutivo/alterador?	○	○
09	A descrição da atividade empresária está em conformidade com a descrição do CNAE informado? (Ressalte-se que a atividade principal é aquela que gera maior receita para o estabelecimento).	○	○
10	O DBE está firmado por pessoa física responsável? (A pessoa física responsável, levando-se em consideração o sócio com poderes de administração ou administrador indicado pelos sócios por meio de contrato social, ressaltando-se que a pessoa física responsável perante o CNPJ poderá indicar preposto (sócio ou não) e outorgar procuração eletrônica a terceiros, sócios ou não (desde que estes possuam certificado digital); procuração em papel é possível, porém o procurador só poderá firmar o DBE, devendo constar, no sistema, os dados do outorgante da procuração – pessoa física responsável perante o CNPJ). Portaria 06/2013 – JUCESP.	○	○
11	O endereço informado no DBE está em consonância com o endereço indicado no ato trazido a arquivamento?	○	○
12	DBE por dependência do(s) Protocolo(s):	○	○
13	O Documento Básico de Entrada – DBE (ou o Protocolo de Transmissão) está em termos para o deferimento?	○	○

Outras exigências a especificar (DBE):

Análise Prévia

Alcir Antônio Gomes RG 9.058.307-3
Data: 13/06/2023

Ciência Vogais

CERTIFICO
Elizeu Pereira
RG 7.251.
Vogal
15 JUN 2023

Certifico o registro sob o nº 247.340/23-6 em 19/06/2023 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0979051230. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/11/2024 por MARINA CENTURION DAPIANI - Secretária Geral. Autenticação: 251383259. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

ANEXO X - ATO SOCIETÁRIO DA DEVEDORA APROVANDO A EMISSÃO

BRIO INCORPORADORA LTDA.

CNPJ/MF nº 20.220.831/0001-86

NIRE 35228375931

ATA DE REUNIÃO DE SÓCIOS REALIZADA EM 07 DE ABRIL DE 2026

1. DATA, HORA E LOCAL: Às 9h00 (nove horas) do dia 07 (sete) de abril de 2026, na sede da **BRIO INCORPORADORA LTDA.** ("BRIO" ou "Companhia"), localizada na Avenida Sumaré, nº 372, Bairro Jardim Sumaré, CEP 14.025-450, na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo.

2. COMPOSIÇÃO DA MESA: Presidente: Sr. **FÁBIO VILLAS BOAS**; Secretário: **GUILHERME SANTORO SAID**.

3. CONVOCAÇÃO E PRESENÇA: Dispensada a convocação, tendo em vista a participação da totalidade dos sócios da Companhia, conforme lista de presença anexa à presente ata.

4. ORDEM DO DIA: Deliberar sobre: **(a)** nos termos do parágrafo único do Artigo 46 da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme alterada ("Lei nº 14.195"), a realização, pela Companhia, de sua 1ª (primeira) emissão de notas comerciais, com garantia real, com garantia fidejussória adicional, em 2 (duas) séries, não havendo qualquer tipo de subordinação entre elas, para colocação privada, no valor de R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), sendo 9.000 (nove mil) notas comerciais da 1ª série ("Notas Comerciais da 1ª Série") e 26.000 (vinte e seis mil) notas comerciais da 2ª série ("Notas Comerciais da 2ª Série" e, em conjunto com as Notas Comerciais da 1ª Série, "Notas Comerciais", e "Emissão", respectivamente), que servirão de lastro para a emissão dos certificados de recebíveis imobiliários, em 2 (duas) séries, da 72ª (septuagésima segunda) emissão da **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA** ("CRI"), sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.912,
2° andar, Sala 23, Bela Vista, CEP 01.310-924, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 48.415.978/0001-40 ("Securitizadora"), nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), e da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Lei nº 14.430"), a ser ofertada publicamente pelo rito de registro automático, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160", "Oferta" e "Operação de Securitização", respectivamente); **(b)** nos termos do contrato social da BRIO, a constituição, em favor da Securitizadora, das seguintes garantias, em garantia da Emissão ("Garantias"), que, exceto se de outra forma a ser prevista nos documentos da Operação de Securitização, vigorarão até o efetivo e integral cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definido abaixo): **(i)** o fundo a ser constituído pela Companhia para fins de pagamento das despesas de manutenção dos CRI e em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, devendo ser observado o valor correspondente à soma das despesas recorrentes relacionadas à manutenção da Operação de Securitização de responsabilidade da Companhia ("Despesas Recorrentes"), referentes a 3 (três) meses, a ser constituído proporcionalmente, na medida em que forem realizadas novas integralizações de CRI ("Valor do Fundo de Despesas"), sem prejuízo do valor mínimo inicial de R$ 27.500,00 (vinte e sete mil e

Este documento foi assinado digitalmente por Arthur Villas Boas, Fabiano Desiderio, Fabio Villas Boas, Mateus Augusto Ragozoni e Guilherme Santoro Said.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código A190-0A6D-7F4B-1318.

Este documento foi assinado digitalmente por Arthur Villas Boas, Fabiano Desiderio, Fabio Villas Boas, Mateus Augusto Ragozoni e Guilherme Santoro Said.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código A190-0A6D-7F4B-1318.

quinhentos reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas" e "Fundo de Despesas"); e **(ii)** a parcela de recursos da Companhia a ser retida pela Securitizadora na conta corrente de titularidade da Securitizadora mantida junto ao Banco Itaú Unibanco (341), sob o nº 98404-2, agência 0393 ("Conta Centralizadora"), vinculada ao patrimônio constituído em favor dos titulares de CRI após a instituição do regime fiduciário, administrado pela Securitizadora, composto **(ii.i)** pelos Créditos Imobiliários, **(ii.ii)** pelos valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora (incluindo o Fundo de Despesas e o Fundo de Reservas), **(ii.iii)** pelos valores que venham a ser depositados na conta nº 114678-4, mantida na agência nº 0001, do agente de liquidação da Operação de Securitização, de titularidade da Securitizadora, destinada à liquidação financeira das integralizações dos CRI realizadas por meio da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") e dos pagamentos dos titulares de CRI por meio da B3 ("Conta Liquidante B3"), **(ii.iv)** pelas garantias da Operação de Securitização, e **(ii.v)** pelos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (ii.i) a (ii.iv) acima, conforme aplicável ("Créditos do Patrimônio Separado" e "Patrimônio Separado", respectivamente), vinculada aos CRI, para fins de garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, devendo ser mantida, em cada dia 15 (quinze) de cada mês subsequente à primeira data de integralização de cada série ou, caso o dia 15 (quinze) não seja um dia útil, o dia útil imediatamente subsequente ("Data de Verificação"), montante não inferior ao valor mínimo correspondente a 3% (três por cento) do saldo devedor do CRI, apurado em cada Data de Verificação ("Valor Mínimo do Fundo de Reservas" e "Fundo de Reservas"); **(b)** a autorização para a administração da Companhia e para os procuradores devidamente constituídos, se houver, praticarem todos e quaisquer atos necessários e/ou convenientes à implementação da Emissão, à constituição das Garantias e às demais contratações e atos necessários à realização da Emissão e da Operação de Securitização, bem como a ratificação de todos e quaisquer atos já praticados pela administração da Companhia ou por seus procuradores nesse sentido, conforme o caso.

5. DELIBERAÇÕES: Após discutidas as matérias constantes da Ordem do Dia, os sócios, por unanimidade e sem quaisquer ressalvas, deliberaram:

(a) por aprovar, nos termos do parágrafo único do Artigo 46 da Lei nº 14.195, a realização da Emissão, pela Companhia, com as seguintes características e condições principais, as quais serão detalhadas e reguladas no âmbito do "*Termo da 1ª (Primeira) Emissão Particular de Notas Comerciais, em 2 (Duas) Séries, com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, Não Conversível, para Distribuição Privada, da Brio Incorporadora Ltda.*" a ser firmado pela administração da Companhia com a Securitizadora e com os respectivos garantidores e avalistas e devedores solidários da Operação de Securitização
("Termo de Emissão"):

i. **Número da Emissão**: A Emissão constituirá a 1ª (primeira) emissão de notas comerciais da Companhia;

ii. **Número de Séries**: A Emissão será realizada em 2 (duas) séries, não havendo qualquer tipo de subordinação entre elas;

iii. **Valor Total da Emissão**: O valor total da Emissão será de R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), considerando o valor de R$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais) para as Notas

Este documento foi assinado digitalmente por Arthur Villas Boas, Fabiano Desiderio, Fabio Villas Boas, Mateus Augusto Ragozoni e Guilherme Santoro Said.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código A190-0A6D-7F4B-1318.

Este documento foi assinado digitalmente por Arthur Villas Boas, Fabiano Desiderio, Fabio Villas Boas, Mateus Augusto Ragozoni e Guilherme Santoro Said.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código A190-0A6D-7F4B-1318.

Comerciais da 1ª Série e o valor de R$ 26.000.000,00 (vinte e seis milhões de reais) para as Notas Comerciais da 2ª Série na Data de Emissão (conforme definido abaixo) ("Valor Total da Emissão"), observada a possibilidade de Distribuição Parcial dos CRI (conforme a ser definido no Termo de Emissão) e desde que seja atingido o montante mínimo de R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) a serem subscritos e integralizados no âmbito da Oferta ("Montante Mínimo");

iv. **Quantidade**: Serão emitidas 9.000,00 (nove mil) Notas Comerciais da 1ª Série e 26.0000 (vinte e seis mil) Notas Comerciais da 2ª Série, observados os termos e condições previstos no Termo de Emissão e a possibilidade de redução em caso de Distribuição Parcial dos CRI;

v. **Valor Nominal Unitário**: O valor nominal unitário das Notas Comerciais será de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário");

vi. **Data de Emissão**: Para todos os fins e efeitos legais, a data da emissão das Notas Comerciais será o dia a ser definido no Termo de Emissão ("Data de Emissão");

vii. **Garantias**: O fiel, pontual e integral cumprimento de: **(i)** todas as obrigações assumidas pela BRIO e/ou controladas por ocasião da emissão das Notas Comerciais e dos CRI, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento das obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, conforme previsto nos documentos da Operação de Securitização, tais como os montantes devidos a título do Valor Nominal Unitário, da remuneração dos CRI e das Notas Comerciais, e dos encargos moratórios relativos às Notas Comerciais e aos CRI, a serem melhor definidos nos documentos da Operação de Securitização, bem como a qualquer dos demais documentos da Operação de Securitização, quando devidos, seja nas respectivas datas de pagamento ou em decorrência da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, a serem melhor definidos nos documentos da Operação de Securitização; **(ii)** os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à emissão dos CRI e ao Patrimônio Separado, que sejam de responsabilidade da BRIO, bem como em relação à cobrança dos créditos imobiliários lastro dos CRI e excussão das garantias, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais; **(iii)** quaisquer outras obrigações pecuniárias assumidas pela Companhia e/ou controladas nos termos do Termo de Emissão e/ou de quaisquer dos documentos da Operação de Securitização, incluindo obrigações de pagar honorários, despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações, nos termos previstos no Termo de Emissão e/ou em qualquer dos demais documentos da Operação de Securitização; e **(iv)** as obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário e/ou os titulares de CRI, conforme definidos nos documentos da Operação de Securitização, razoável e comprovadamente venham, de forma justificada, a desembolsar nos termos do Termo de Emissão e/ou dos demais documentos da Operação de Securitização, conforme aplicável, para a defesa de seus interesses, preservação ou exercício de seus direitos, para cobrança, judicial ou extrajudicial, e/ou em decorrência da constituição, manutenção, realização, consolidação e/ou excussão ou execução de qualquer das garantias da Operação de Securitização ou dos Créditos Imobiliários ("Obrigações Garantidas"), será garantido pelas seguintes garantias: **(a)** a alienação fiduciária dos terrenos de

Este documento foi assinado digitalmente por Arthur Villas Boas, Fabiano Desiderio, Fabio Villas Boas, Mateus Augusto Ragozoni e Guilherme Santoro Said.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código A190-0A6D-7F4B-1318.

Este documento foi assinado digitalmente por Arthur Villas Boas, Fabiano Desiderio, Fabio Villas Boas, Mateus Augusto Ragozoni e Guilherme Santoro Said.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código A190-0A6D-7F4B-1318.

matrícula nº 220.013 e 216.506, ambas do 1º (Primeiro) Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, bem como dos imóveis de matrícula nº 176.497, 176.498, 176.499, 176.500, 176.501, 176.502 e 176.503, todas do 2º (Segundo) Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP ("Alienação Fiduciária de Imóveis"); **(b)** aval e dívida solidária, prestada no âmbito das Notas Comerciais pelos avalistas, conforme definidos nos documentos da Operação de Securitização ("Aval e Dívida Solidária"); **(c)** Fundo de Despesas; e **(d)** Fundo de Reservas;

viii. **Conversibilidade, Forma e Comprovação de Titularidade**: As Notas Comerciais não serão conversíveis em cotas ou qualquer outro título ou ativo representativo de participação na Companhia, e serão emitidas sob a forma escritural, sem emissão de certificados. Para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será comprovada por extrato emitido pelo Escriturador das Notas

Comerciais (conforme venha a ser definido no Termo de Emissão);

ix. **Data de Vencimento**: As Notas Comerciais de ambas as Séries terão prazo de vencimento de 1.443 (mil quatrocentos e quarenta e três) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo em 20 de março de 2030 ("Data de Vencimento das Notas Comerciais"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das Notas Comerciais e de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais

(conforme a ser definido no Termo de Emissão), nos termos do Termo de Emissão;

x. **Atualização Monetária das Notas Comerciais**: As Notas Comerciais não terão o seu Valor Nominal Unitário atualizado monetariamente;

xi. **Juros Remuneratórios**: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal das Notas Comerciais incidirão juros remuneratórios, sendo, para as Notas Comerciais da 1ª Série, equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de *spread* de 2,00% (dois por cento) ao ano, base 252 Dias Úteis ("Juros Remuneratórios das Notas Comerciais da 1ª Série") e, para as Notas Comerciais da 2ª Série, equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de *spread* de 2,001% (dois inteiros e um milésimo por cento) ao ano, base 252 Dias Úteis ("Juros Remuneratórios das Notas Comerciais da 2ª Série" e, quando em conjunto com os Juros Remuneratórios das Notas Comerciais da 1ª Série, os "Juros Remuneratórios");

xii. **Amortização do Valor Nominal Unitário**: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, da Amortização Extraordinária das Notas Comerciais ou do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão, o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais de cada uma das séries será amortizado mensalmente, após o término do período de carência, conforme previsto no Termo de Emissão, sendo o pagamento devido nas respectivas Datas de Pagamento da Remuneração, no valor a ser calculado nos termos da fórmula a ser prevista no Termo de Emissão, cujo resultado será apurado pela Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais;

Este documento foi assinado digitalmente por Arthur Villas Boas, Fabiano Desiderio, Fabio Villas Boas, Mateus Augusto Ragozoni e Guilherme Santoro Said.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código A190-0A6D-7F4B-1318.

Este documento foi assinado digitalmente por Arthur Villas Boas, Fabiano Desiderio, Fabio Villas Boas, Mateus Augusto Ragozoni e Guilherme Santoro Said.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código A190-0A6D-7F4B-1318.

xiii. **Amortização Extraordinária e Resgate Antecipado Facultativo**: O saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais poderá ser amortizado extraordinariamente ou resgatado facultativamente pela Companhia, observados os termos e condições a serem definidos no Termo de Emissão;

xiv. **Vencimento Antecipado**: As Notas Comerciais e todas as obrigações constantes do Termo de Emissão serão consideradas antecipadamente vencidas, tornandose imediatamente exigível da Companhia o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais acrescido dos Juros Remuneratórios devidos até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata temporis* desde a última Data de Pagamento da Remuneração, a ser definida no Termo de Emissão, sem prejuízo, quando for o caso, da cobrança de Despesas (conforme venha a ser definido no Termo de Emissão), dos Encargos Moratórios e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia nos termos do Termo de Emissão e dos demais documentos relativos à Emissão dos quais a Companhia seja parte, na ocorrência das hipóteses a serem descritas no Termo de Emissão, observados os eventuais prazos de cura e/ou a necessidade de aprovação em assembleia especial dos titulares dos CRI, quando aplicáveis (cada um, um "Evento de Vencimento Antecipado");

xv. **Destinação dos Recursos**: Os recursos oriundos da Emissão serão utilizados diretamente pela BRIO ou por suas controladas integralmente para despesas de natureza imobiliária relacionadas ao desenvolvimento, construção e/ou demais gastos elegíveis do empreendimento imobiliário a ser desenvolvido pela controlada da Companhia denominada **LAR INGLATERRA INCORPORADORA SPE LTDA.** ("Empreendimento Lar Inglaterra"), conforme cronograma e orçamento de obra identificados no Termo de Securitização, destinando-se os recursos da Emissão ao financiamento parcial do saldo remanescente do referido empreendimento, observado o ali disposto e a comprovação mediante os Documentos de Destinação, conforme definidos nos documentos da Operação de Securitização (o "Cronograma da Destinação dos Recursos" e a "Destinação dos Recursos", respectivamente;

xvi. **Periodicidade de Pagamento dos Juros Remuneratórios**: A partir da respectiva Data de Emissão, os valores devidos a título de Juros Remuneratórios das Notas Comerciais de cada uma das séries serão pagos mensalmente e sucessivamente, de acordo com as datas indicadas no Termo de Emissão;

xvii. **Encargos Moratórios**: Sem prejuízo da remuneração das Notas Comerciais, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora, os débitos em atraso vencidos e não pagos ficarão sujeitos, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, a **(i)** multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e **(ii)** juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, ambos calculados sobre o montante devido e não pago, devidamente reajustados pela variação positiva acumulada do IPCA. Ainda, será devido quaisquer despesas eventualmente incorridas com a cobrança dos valores devidos e não pagos, o que inclui, mas sem limitação, honorários advocatícios contratuais ("Encargos Moratórios");

Este documento foi assinado digitalmente por Arthur Villas Boas, Fabiano Desiderio, Fabio Villas Boas, Mateus Augusto Ragozoni e Guilherme Santoro Said.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código A190-0A6D-7F4B-1318.

Este documento foi assinado digitalmente por Arthur Villas Boas, Fabiano Desiderio, Fabio Villas Boas, Mateus Augusto Ragozoni e Guilherme Santoro Said.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código A190-0A6D-7F4B-1318.

xviii. **Colocação das Notas Comerciais**: As Notas Comerciais serão objeto de colocação privada junto à Securitizadora;

xix. **Forma de Subscrição e Integralização**: As Notas Comerciais serão subscritas pela Securitizadora mediante assinatura do Termo de Emissão, sendo que as Notas Comerciais da 1ª Série serão integralizadas exclusivamente com recursos oriundos da integralização dos CRI da 1ª Série e as Notas Comerciais da 2ª Série serão integralizadas exclusivamente com recursos oriundos da integralização dos CRI da 2ª Série, pelo seu Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido dos respectivos Juros Remuneratórios, calculados *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais da respectiva série, até a efetiva data de integralização, desde que cumpridas as condições precedentes a serem definidas nos documentos da Operação de Securitização e observadas as retenções, descontos e as demais regras previstas no Termo de Emissão;

xx. **Local de Pagamento**: Os pagamentos referentes às Notas Comerciais e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela BRIO, nos termos do Termo de Emissão, serão realizados pela Companhia mediante crédito na Conta Centralizadora;

xxi. **Vinculação aos CRI**: As Notas Comerciais serão vinculadas aos CRI da 72ª (septuagésima segunda) emissão da Securitizadora, sendo certo que os CRI serão objeto da Oferta, nos termos da Resolução CVM 160, de modo que os Créditos Imobiliários serão vinculados aos CRI até os respectivos vencimentos e até que se complete a consequente liquidação integral destes;

xxii. **Registro para Colocação e Negociação**: Por tratarem-se as Notas Comerciais de títulos de crédito objeto de colocação privada, estas não serão objeto de registro ou depósito para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário ou qualquer forma de custódia eletrônica, seja em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, de forma que, nos termos do artigo 51 da Lei nº 14.195, as Notas Comerciais serão objeto de escrituração em sistema que atenda aos requisitos a serem previstos no Termo de Emissão;

xxiii. **Demais características**: As demais características e condições da Emissão e das Notas Comerciais serão aquelas especificadas no Termo de Emissão;

(b) aprovar a constituição das Garantias descritas no item (a), vii, acima, quais sejam a Alienação Fiduciária de Imóveis, o Aval, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reservas; e

(c) aprovar a autorização para a administração da Companhia e para os procuradores devidamente constituídos, se houver, praticarem todos e quaisquer atos necessários e/ou convenientes à implementação da Emissão e constituição das Garantias indicadas nos itens acima, incluindo, sem limitação, a negociação, celebração e definição de todas as demais condições do Termo de Emissão e dos instrumentos referentes à constituição das Garantias indicadas nos itens acima e às demais contratações necessárias à realização da Emissão, da Oferta e da Operação de Securitização, incluindo eventuais aditamentos decorrentes de exigências da CVM, da B3 ou entidade autorreguladora em que os CRI venham a ser registrados, bem como a ratificação de todos e quaisquer atos já praticados pela administração da Companhia ou por seus procuradores nesse sentido.

Este documento foi assinado digitalmente por Arthur Villas Boas, Fabiano Desiderio, Fabio Villas Boas, Mateus Augusto Ragozoni e Guilherme Santoro Said.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código A190-0A6D-7F4B-1318.

Este documento foi assinado digitalmente por Arthur Villas Boas, Fabiano Desiderio, Fabio Villas Boas, Mateus Augusto Ragozoni e Guilherme Santoro Said.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código A190-0A6D-7F4B-1318.

6. ENCERRAMENTO: Os signatários abaixo declaram e concordam que esta ata poderá ser formalizada por meio eletrônico ou digital, podendo contar com processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICPBrasil ou por qualquer outro meio de comprovação da autoria e integridade de documentos em forma eletrônica ou digital, desde que admitido pelas partes como válido, nos termos do Artigo 10, §2º da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001 ("MP 2.200-2/01").

Os Sócios retificam e ratificam, para todos os fins de direito, que a presente Reunião de Sócios, objeto da presente ata, foi realizada em 07 de abril de 2026, embora a presente ata tenha sido lavrada e assinada em 09 de abril de 2026, razão pela qual as deliberações nela constantes produzem efeitos e retroagem à data de realização da reunião, isto é, 07 de abril de 2026.

Nada mais havendo a tratar, foi suspensa a sessão pelo tempo necessário à lavratura da presente ata, que, depois de lida e achada conforme, foi aprovada e assinada por todos os presentes por meio da utilização de assinatura digital, nos termos do Artigo 10, § 1º e § 2º, da MP 2.200-2/01.

Assinaturas:

Mesa:

_____
FÁBIO VILLAS BOAS
Presidente

_____
GUILHERME SANTORO SAID
Secretário

Sócios:

_____
AVB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
(por seu sócio administrador Arthur Villas Boas);

_____
FVB EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.
(por seu sócio administrador Fábio Villas Boas).

Visto Jurídico:

_____
Nome: Fabiano Desidério
OAB/SP 297.177

Testemunha:

_____
Nome: Mateus Augusto Ragozoni
CPF:364.172.198-95

Ribeirão Preto/SP, 09 de abril de 2026.

Este documento foi assinado digitalmente por Arthur Villas Boas, Fabiano Desiderio, Fabio Villas Boas, Mateus Augusto Ragozoni e Guilherme Santoro Said.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código A190-0A6D-7F4B-1318.

Este documento foi assinado digitalmente por Arthur Villas Boas, Fabiano Desiderio, Fabio Villas Boas, Mateus Augusto Ragozoni e Guilherme Santoro Said.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código A190-0A6D-7F4B-1318.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Certisign Assinaturas. Para verificar as assinaturas clique no link: http://assinaturas.certisign.com.br/Verificar/A190-0A6D-7F4B-1318 ou vá até o site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: A190-0A6D-7F4B-1318

Hash do Documento

771AAB8B58CCF9642AC86274CC397D2A6CCDAA18F96BCD8405A3F164E9ECBA60

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 10/04/2026 é(são) :

ARTHUR VILLAS BOAS (Signatário) - 221.728.038-47 em 10/04/2026 09:14 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital

Evidências

Geolocation: Latitude: -20.966156816260174 Longitude: -48.32217478791957 Accuracy: 75
IP: 172.16.4.7
AC: AC SyngularID Multipla

Fabiano Desidério (Signatário) - 326.213.058-30 em 09/04/2026 18:32 UTC-03:00
Nome no certificado: Fabiano Desiderio
Tipo: Certificado Digital

Evidências

Geolocation: Location not shared by user.
IP: 172.16.4.4
AC: AC VALID RFB v5

FABIO VILLAS BOAS (Signatário) - 218.560.558-50 em 09/04/2026 17:51 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital

Evidências

Geolocation: Latitude: 51.51706171067314 Longitude: -0.16448924424388853 Accuracy: 35
IP: 172.16.4.3
AC: AC DOCCLOUD RFB v2

Mateus Augusto Ragozoni (Testemunha) - 364.172.198-95 em 09/04/2026 17:01 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital

Evidências

Geolocation: Location not available.
IP: 172.16.4.6
AC: AC SOLUTI Multipla v5

GUILHERME SANTORO SAID (Signatário) - 218.223.478-07 em 09/04/2026 16:36 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital

Evidências

Geolocation: Location not shared by user.
IP: 172.16.4.14
AC: AC SOLUTI Multipla v5

ANEXO XI - CONTRATO SOCIAL DA DEVEDORA

SEM VALOR DE CERTIDÃO

JUCESP

SÃO PAULO
GOVERNO DO ESTADO

Requerimento Capa

SEQ. DOC
01
01

Protocolo Redesim

SPP2431078547

DADOS CADASTRAIS

ATO(S) **Consolidação da Matriz, Alteração de Endereço**		
NOME EMPRESARIAL **BRIO INCORPORADORA LTDA.**		PORTE **Demais**
LOGRADOURO **AVENIDA SUMARE**		NÚMERO **372**
COMPLEMENTO	BAIRRO/DISTRITO **JARDIM SUMARE**	CEP **14025450**
MUNICÍPIO **RIBEIRÃO PRETO**		UF **SP**
E-MAIL **contato@patrium-ae.com**		TELEFONE
NÚMERO EXIGÊNCIA (S) **SEM EXIGÊNCIA ANTERIOR**	CNPJ - SEDE **20220831000186**	NIRE - SEDE **35228375931**
IDENTIFICAÇÃO DO SIGNATÁRIO/ASSINANTE DO REQUERIMENTO CAPA NOME: **LUIZ MIGUEL DE MELO CASSIOLATO - Responsável** DATA ASSINATURA: ASSINATURA:		VALORES RECOLHIDOS DARE **R$ 251,76** DARF **Isento**

DECLARO, SOB AS PENAS DA LEI, QUE AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REQUERIMENTO/PROCESSO SÃO EXPRESSÃO DA VERDADE.

PARA USO EXCLUSIVO DA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO (INCLUSIVE VERSO)

CARIMBO PROTOCOLO	OBSERVAÇÕES:
JUCESP ER181-SINCOMERCIO GUARULHOS 02 OUT 2024 PROTOCOLO	

DOCUMENTOS NÃO RETIRADOS EM ATÉ 90 DIAS DA DISPONIBILIDADE SERÃO DESCARTADOS - ART. 57, §5º, DECRETO 1.800/96

Este documento foi assinado digitalmente por Luiz Miguel De Melo Cassiolato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código E32F-98F0-C68E-B42E.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Certisign Assinaturas. Para verificar as assinaturas clique no link: https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/E32F-96F0-C69E-B42E ou vá até o site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: E32F-96F0-C69E-B42E

Hash do Documento

7E8A0194E25BD64A1CB0F7DFCA894EDEF0B509B7429D38E6424F1AD9F01FEF13

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 02/10/2024 é(são) :

Luiz Miguel De Melo Cassiolato (Signatário) - 371.712.558-32 em 02/10/2024 10:05 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital

SEM VALOR DE CERTIDÃO

SEM VALOR DE CERTIDÃO

13ª ALTERAÇÃO DE CONTRATO SOCIAL

BRIO INCORPORADORA LTDA

CNPJ Nº 20.220.831/0001-86

NIRE Nº 35.228.375.931

Pelo presente instrumento particular de alteração de contrato social, nesta e melhor forma de direito, os abaixo assinados:

AVB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ n° 11.213.994/0001-40, registrada na junta comercial do Estado de São Paulo sob NIRE n° 35223521387, em 02 de outubro de 2.009, estabelecida na Rua Waldice Marcel, 225 – bairro Jardim Canadá, nesta cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, CEP. 14024-320, neste ato representada pelo sócio administrador **ARTHUR VILLAS BOAS,** brasileiro, nascido em 19 de novembro de 1.978, natural de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, solteiro, maior, administrador de empresas, portador do RG n° 30.455.508-3-SSP/SP, CPF n° 221.728.038-47, residente na Rua Itapemirum, n° 915 – Apto 161-B, bairro Vila Andrade, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP.: 05716-090;

FVB EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, sociedade empresária limitada com sede na Rua Nelson Simões Peixeiro (Residencial Ipê Rosa), n° 325, bairro Vila do Golf, CEP 14027-754, no Município de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o n.° 20.265.487/0001-41, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o NIRE 35.228.376.989, em sessão de 16 de maio de 2014, neste ato representada por seu Sócio Administrador, **FÁBIO VILLAS BOAS**, brasileiro,

Este documento foi assinado digitalmente por Arthur Villas Boas e Fabio Villas Boas.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 89BD-BD72-5E82-7DF8.

casado no regime da separação total de bens, engenheiro civil, portador do RG nº 33.819.258-X SSP/SP e do CPF/MF nº 218.560.558-50, residente e domiciliado na Rua Nelson Simões Peixeiro (Residencial Ipê Rosa), nº 325, bairro Vila do Golf, CEP 14027-754, no Município de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, e

Únicos sócios da sociedade empresária limitada denominada **BRIO INCORPORADORA LTDA**, com sede na Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, nº 1465, sala 217-A, Bairro Jardim Botânico, no município de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, CEP 14021-630, com seus atos constitutivos inscritos na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o NIRE 35.228.375.931 em sessão de 09 de maio de 2014, inscrita no CNPJ sob o n.º 20.220.831/0001-86, têm entre si justo e contratado a presente alteração contratual, e ainda consolidar-se num só instrumento, todas as disposições contratuais, de acordo com o que estabelecem as cláusulas e condições a seguir:

A- DA ALTERAÇÃO DE ENDEREÇO

A sociedade passa a ter sede na Avenida Sumaré, nº 372, bairro Jardim Sumaré, CEP 14025-450, nesta cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo.

CONSOLIDAÇÃO DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS

À vista da modificação ora ajustada, consolida-se o contrato social, com a seguinte redação:

TIPO DE SOCIEDADE

Cláusula 1ª - A sociedade é empresária do tipo Limitada e, nos moldes dos artigos 1.052 a 1.087 da Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2.002 do Código Civil,

Este documento foi assinado digitalmente por Arthur Villas Boas e Fabio Villas Boas.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 68BD-BD72-5E92-7DFE.

SEM VALOR DE CERTIDÃO

exercendo a atividade econômica empresarial organizada, que se regerá pelas cláusulas deste instrumento e nos casos omissos pela legislação vigente.

DENOMINAÇÃO SOCIAL

Cláusula 2ª - A sociedade empresária limitada regida por este contrato social terá a denominação social de **BRIO INCORPORADORA LTDA.**

OBJETO SOCIAL

Cláusula 3ª - O objeto social da sociedade é a incorporação de edifícios e loteamentos, bem como a compra e venda de imóveis próprios, desmembramento e loteamento de terrenos, administração e locação imóveis próprios, holding, participação em outras sociedades, serviços de escritório e apoio administrativo e construção civil.

SEDE E DOMICÍLIO SOCIAIS

Cláusula 4ª - A sociedade terá sua sede e foro na Avenida Sumaré, n° 372, bairro Jardim Sumaré, CEP 14025-450, no município de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, podendo, para o desenvolvimento de suas atividades, abrir, manter e encerrar filiais, sucursais, escritórios e outras dependências mediante deliberação da reunião de sócios, sempre que assim julgarem conveniente aos interesses sociais, em qualquer ponto do território nacional ou no exterior.

DURAÇÃO DA SOCIEDADE

Cláusula 5ª – O prazo de duração da sociedade é indeterminado, com início das atividades em 30/04/2014.

Este documento foi assinado digitalmente por Arthur Villas Boas e Fabio Villas Boas.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 86BD-8D72-5E92-7DF9.

SEM VALOR DE CERTIDÃO

SEM VALOR DE CERTIDÃO

SÓCIOS E CAPITAL SOCIAL

Cláusula 6ª - O capital da sociedade, totalmente subscrito e integralizado pelos sócios em moeda corrente nacional, é de R$ 14.010.000,00 (quatorze milhões e dez mil reais) dividido em 14.010.000 (quatorze milhões e dez mil) quotas, no valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada uma, assim distribuído entre os sócios:

Sócios	Cotas	Cotas R$	Participação
FVB Empreendimentos e Participações Ltda	13.243.653	13.243.653,00	94,53%
AVB Empreendimentos Imobiliários Ltda	766.347	766.347	5,47%
Total	**14.010.000**	**14.010.000,00**	**100%**

Parágrafo 1º - De acordo com as disposições do art. 1.052 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil Brasileiro), a responsabilidade de cada um dos sócios é restrita ao valor total de suas quotas, mas todos respondem solidariamente pela integralização do capital social.

Parágrafo 2º - As quotas são indivisíveis em relação à Sociedade ainda que sejam objeto de condomínio ou qualquer outra forma de copropriedade.

Parágrafo 3º - Cada quota confere ao seu detentor o direito a um voto nas deliberações dos Sócios, independentemente do valor nominal dela.

ADMINISTRAÇÃO DA SOCIEDADE

Cláusula 7ª - A administração da sociedade ficará a cargo do administrador não sócio, o Sr. **FÁBIO VILLAS BOAS**, já qualificado anteriormente, o qual, terá

Este documento foi assinado digitalmente por Arthur Villas Boas e Fabio Villas Boas.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 88BD-BD72-5E92-7DF8.

amplos e plenos poderes para praticar todos os atos de administração e na defesa dos interesses da Sociedade, em Juízo ou fora dele.

Parágrafo 1º – Somente ao administrador não sócio fica autorizado a fazer uso da denominação social da sociedade, devidamente autorizado a onerar ou alienar bens imóveis da sociedade, assim como prestar fiança PJ/PF e/ou aval.

Parágrafo 2.º– É facultado ao administrador não sócio contrair empréstimos como também dívidas e financiamentos em Instituições financeiras em nome e por conta da sociedade, desde que tenha por objetivo a consecução dos fins a que se destina.

Parágrafo 3.º– Os sócios poderão nomear e destituir administrador não sócio através de documento apartado, sendo necessária para essa deliberação, a manifestação unânime das sócias.

Parágrafo 4.º– Os sócios poderão nomear procurador (es) para representá-lo (s) junto a sociedade, mediante procuração específica.

Parágrafo 5.º – Responde por perdas e danos perante a sociedade o administrador que realizar operações, sabendo ou devendo saber que estava agindo em desacordo com os princípios da sociedade.

Parágrafo 6.º– O administrador poderá dar garantias, tais como fiança, em nome da sociedade.

DAS RESPONSABILIDADES TÉCNICAS

Cláusula 8ª – A responsabilidade técnica é exercida pelo administrador não sócio **FÁBIO VILLAS BOAS**, engenheiro civil, devidamente habilitado no

Este documento foi assinado digitalmente por Arthur Villas Boas e Fabio Villas Boas.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 88BD-5D72-5E92-7DF8.

SEM VALOR DE CERTIDÃO

Este documento foi assinado digitalmente por Arthur Villas Boas e Fabio Villas Boas.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 88BD-5D72-5E92-7DF8.

CREA/SP (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo) sob o nº 50621224267/D com a designação de responsável técnico, tendo total e irrestrita autonomia em sua função.

Parágrafo Único – Caso haja falecimento ou retirada do responsável técnico habilitado junto ao CREA/SP, a continuidade da sociedade fica condicionada a admissão de um novo responsável técnico também devidamente habilitado junto ao mesmo CREA/SP.

REUNIÕES E DELIBERAÇÕES SOCIAIS

Cláusula 9ª - As deliberações sociais serão tomadas em reunião de sócios, presididas e secretariadas pelos sócios escolhidos dentre os presentes. As deliberações tomadas constarão de atas que serão lavradas e registradas no órgão competente, quando devam gerar efeitos em face de terceiros, dispensada a manutenção e lavratura de Livro de atas.

Parágrafo Único - A reunião de sócios será dispensável sempre que todos os Sócios decidirem por escrito sobre determinada matéria.

Cláusula 10ª – Anualmente, nos quatro meses seguintes ao término do exercício social, os Sócios deliberarão em reunião ou através de resolução por escrito sobre as contas do exercício findo, inclusive sobre a destinação dos resultados apurados no balanço patrimonial e nas demais demonstrações financeiras.

Cláusula 11ª - A reunião de sócios será convocada por iniciativa própria da Diretoria ou a pedido dos sócios, sempre com a especificação da pauta de assuntos que será tratada, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias da data de sua realização. A reunião de sócios será instalada em primeira convocação

Este documento foi assinado digitalmente por Arthur Villas Boas e Fabio Villas Boas.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 58BD-BD72-5E32-7DF6.

SEM VALOR DECERTIDÃO

com a presença de sócios detentores de pelo menos 75% (setenta e cinco por cento) do capital social e, em segunda convocação, 7 (sete) dias após, com a presença de sócios detentores de qualquer percentual participação no capital social.

Parágrafo Único – A Diretoria não poderá deixar de formular a convocação de reunião de sócios solicitada por qualquer dos Sócios para apreciação da pauta de assuntos expressamente indicada.

Cláusula 12ª - As deliberações dos sócios serão tomadas de acordo com o quorum mínimo legalmente estabelecido conforme a matéria deliberada.
Parágrafo Único - As deliberações tomadas em conformidade com este Contrato Social e com a legislação aplicável vinculam todos os Sócios, ainda que ausentes ou dissidentes.

CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE QUOTAS

Cláusula 13ª– A cessão e transferência de quotas do capital social e/ou direitos de subscrição de novas quotas do capital social fica condicionada à prévia e expressa anuência dos demais Sócios. Na proporção de suas respectivas participações no capital social e em igualdade de condições com os interessados, os Sócios terão direito de preferência na aquisição de quotas do capital social e/ou direitos de subscrição de novas quotas do capital social, no caso de cessão e transferência dos mesmos.

DISSOLUÇÃO DA SOCIEDADE

Cláusula 14ª – A sociedade não se dissolverá em caso de morte, ausência ou incapacidade civil de qualquer dos sócios

Este documento foi assinado digitalmente por Arthur Villas Boas e Fabio Villas Boas.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 88BD-BD72-5E92-7DF8.

SEM VALOR DECERTIDÃO

SEM VALOR DE CERTIDÃO

EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Cláusula 15ª - O exercício social terá início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro do mesmo ano, quando será levantado o balanço geral da sociedade e as demais demonstrações financeiras legalmente exigíveis, dos lucros líquidos, ou prejuízos do exercício, com as necessárias amortizações e provisões, os quais serão submetidos à apreciação dos Sócios até o final do 4º (quarto) mês seguinte ao término do exercício social.

Parágrafo 1º - Os sócios convencionam que poderão ser levantados balanços intercalares com a finalidade de atender disposições legais, distribuição de lucros ou atribuir prejuízos aos sócios.

Parágrafo 2º - Os sócios deliberarão acerca dos lucros ou prejuízos apurados anualmente. Sobre os lucros auferidos, o saldo porventura existente terá a destinação que os sócios deliberarem.

Parágrafo 3º - Os sócios poderão deliberar que a distribuição dos resultados poderá ser realizada mensalmente, por conta do lucro que for apurado no balanço do término do exercício de cada ano.

Parágrafo 4º - Na distribuição dos resultados, cada sócio receberá a participação que lhe couber na proporção das quotas que possui na sociedade considerando os recebimentos ocorridos no exercício, deduzidos as despesas em que a sociedade incorrer no respectivo período. Os resultados poderão ser distribuídos desproporcionalmente em relação à participação societária de cada sócio, não se excluindo da distribuição nenhum dos sócios, independentemente da quantidade de quotas do capital social que possui na sociedade. Não havendo consenso, a distribuição dos resultados será feita conforme a participação de cada sócio no capital social da sociedade.

Este documento foi assinado digitalmente por Arthur Vilas Boas e Fabio Vilas Boas.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 88BD-8D72-5E92-7DF8.

SEM VALOR DE CERTIDÃO

LIQUIDAÇÃO

Cláusula 16ª– A sociedade será liquidada nos casos e forma previstos na legislação aplicável.

LEI APLICÁVEL

Cláusula 17ª- A sociedade será regida pelas disposições da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil Brasileiro), e supletivamente pela Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 (Lei das Sociedades por Ações), conforme alteradas.

SOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS

Cláusula 18ª– Os sócios envidarão seus melhores esforços para resolver toda e qualquer controvérsia oriunda ou relacionada ao presente Contrato Social de forma amigável e informal, dentro do espírito da boa-fé que os inspira, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da comunicação, por escrito, da controvérsia.

Cláusula 19ª– Toda e qualquer disputa ou controvérsia oriunda ou relacionada ao presente Contrato Social que não seja solucionada por meio de solução amigável, nos termos da Cláusula 19 acima, deverá ser resolvida definitivamente por meio de arbitragem.

Parágrafo 1° - A arbitragem será administrada pela Câmara de Arbitragem BM&FBOVESPA e conduzida em conformidade com o respectivo Regulamento, ressalvadas as modificações porventura formalizadas no presente Contrato Social ou de qualquer outra forma ajustadas em comum acordo pelos Sócios.

Este documento foi assinado digitalmente por Arthur Villas Boas e Fabio Villas Boas.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 6B8D-BD72-3E32-7DF6.

Parágrafo 2° - A arbitragem será decidida por um tribunal composto por 3 (três) árbitros. Os Sócios, de comum acordo, convencionam que todos os 3 (três) árbitros que irão compor o tribunal arbitral serão indicados pela Câmara de Arbitragem BM&FBOVESPA.

Parágrafo 3° - A arbitragem será realizada na Cidade de São Paulo - Capital, em conformidade com a lei brasileira.

Parágrafo 4° - O procedimento arbitral será conduzido em português, e todos os procedimentos, ordens, comunicações, documentação, provas e sentença arbitral final serão apresentados em português.

Parágrafo 5° - Qualquer decisão proferida pelo tribunal arbitral será considerada vinculante, final e não sujeita a recurso pelos Sócios.

Parágrafo 6° - Antes de instaurado o tribunal arbitral, os Sócios poderão recorrer ao judiciário para obtenção das tutelas de urgência que se fizerem necessárias. A necessidade de requerer qualquer medida judicial prevista neste Parágrafo não é incompatível com a eleição da arbitragem como modo de solução das controvérsias, tampouco importará renúncia à executoriedade dos atos emanados do tribunal arbitral e/ou à submissão dos Sócios a tais atos.

Parágrafo 7° - Para os fins das disposições do Parágrafo 6° acima, os Sócios elegem o Foro da Comarca de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, à exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja

DECLARAÇÃO DE IDONEIDADE

O administrador não sócio declara, sob as penas da Lei, que não está impedido de exercer a administração da Sociedade, por lei especial, ou em virtude de

Este documento foi assinado digitalmente por Arthur Villas Boas e Fabio Villas Boas.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 88BD-BD72-5E92-7DF8.

SEM VALOR DE CERTIDÃO

condenação criminal, ou por se encontrar sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública, ou a propriedade.

Estando assim justos e contratados, as partes assinam o presente instrumento de alteração de Contrato Social.

Ribeirão Preto – SP, 20 de setembro de 2024.

_____

ARTHUR VILLAS BOAS, representando a sócia
AVB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

_____

FÁBIO VILLAS BOAS representando a sócia
FVB EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA

_____

FÁBIO VILLAS BOAS
Assinando como administrador não sócio

SEM VALOR DE CERTIDÃO

Este documento foi assinado digitalmente por Arthur Villas Boas e Fabio Villas Boas.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 88BD-BD72-5E92-7DF8.

Este documento foi assinado digitalmente por Arthur Villas Boas e Fabio Villas Boas.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 88BD-BD72-5E92-7DF8.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Certisign Assinaturas. Para verificar as assinaturas clique no link: https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/88BD-BD72-5E92-7DF8 ou vá até o site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 88BD-BD72-5E92-7DF8

Hash do Documento

C50E8B3531E2EDD87F6873AAD5E413401F59D4F38B7BB34F4EACF97476CE05BF

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 27/09/2024 é(são) :

- ARTHUR VILLAS BOAS (Signatário) - 221.728.038-47 em 26/09/2024 08:07 UTC-03:00
  Tipo: Certificado Digital
- FÁBIO VILLAS BOAS (Signatário) - 218.560.558-50 em 24/09/2024 13:31 UTC-03:00
  Nome no certificado: Fabio Villas Boas
  Tipo: Certificado Digital

SEM VALOR DE CERTIDÃO

JUCESP

SÃO PAULO
GOVERNO DO ESTADO

SEM VALOR DE CERTIDÃO

DECLARAÇÃO

Eu, FABIO VILLAS BOAS, portador do Documento de Identificação nº 33819258x, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas – CPF sob nº 21856055850, na qualidade de titular, sócio ou responsável legal da empresa BRIO INCORPORADORA LTDA., **DECLARO** estar ciente que o **ESTABELECIMENTO** situado no(a) AVENIDA SUMARE, 372 - Bairro: JARDIM SUMARE, Ribeirão Preto - SP CEP 14025450, **NÃO PODERÁ EXERCER** suas atividades sem que obtenha o parecer municipal sobre a viabilidade de sua instalação e funcionamento no local indicado, conforme diretrizes estabelecidas na legislação de uso e ocupação do solo, posturas municipais e restrições das áreas de proteção ambiental, nos termos do art. 24, §2 do Decreto Estadual nº 55.660/2010 e sem que tenha um **CERTIFICADO DE LICENCIAMENTO INTEGRADO VÁLIDO**, obtido pelo sistema Via Rápida Empresa - Módulo de Licenciamento Estadual.

Declaro ainda estar ciente que qualquer alteração no endereço do estabelecimento, em sua atividade ou grupo de atividades, ou em qualquer outra das condições determinantes à expedição do Certificado de Licenciamento Integrado, implica na perda de sua validade, assumindo, desde o momento da alteração, a obrigação de renová-lo.

Por fim, declaro estar ciente que a emissão do Certificado de Licenciamento Integrado poderá ser solicitada por representante legal devidamente habilitado, presencialmente e no ato da retirada das certidões relativas ao registro empresarial na Prefeitura, ou pelo titular, sócio, ou contabilista vinculado no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) diretamente no site da Jucesp, através do módulo de licenciamento, mediante uso da respectiva certificação digital.

_____

FABIO VILLAS BOAS (Administrador)
33819258x

Este documento foi assinado digitalmente por Fabio Villas Boas.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://assinaturas.certisign.com.br:443 e utilize o código 15E5-B3A4-E0D8-5C85.

Este documento foi assinado digitalmente por Fabio Villas Boas.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://assinaturas.certisign.com.br:443 e utilize o código 15E5-B3A4-E0D8-5C85.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Certisign Assinaturas. Para verificar as assinaturas clique no link: https://assinaturas.certisign.com.br/Verificar/15E5-B3A4-E0D8-5C65 ou vá até o site https://assinaturas.certisign.com.br:443 e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 15E5-B3A4-E0D8-5C65

Hash do Documento

E452B87A536B3585B0EEF9A7DDD23623E312B4195411D322C230BB6CFE5BDE0D

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 02/10/2024 é(são) :

☑ FABIO VILLAS BOAS (Signatário) - 218.560.558-50 em 02/10/2024 10:12 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital

SEM VALOR DE CERTIDÃO

SEM VALOR DE CERTIDÃO

TERMO DE CONFERÊNCIA E DIGITALIZAÇÃO

Certifico e dou fé que conferi a documentação referente ao processo **SPP2431078547** da empresa **BRIO INCORPORADORA LTDA.** e que as imagens digitalizadas deste processo eletrônico são fiéis aos documentos físicos protocolizados nesta Junta Comercial.

Assina o presente termo de conferência e digitalização, mediante certificado digital, o funcionário/empregado público **Maria Zélia Santos da Silva Paes**

Junta Comercial do Estado de São Paulo, 02/10/2024.

Maria Zélia Santos da Silva Paes, CPF: 00991010841

Este documento foi assinado digitalmente por Maria Zélia Santos da Silva Paes e é parte integrante sob o protocolo Nº SPP2431078547.

SEM VALOR DE CERTIDÃO

TERMO DE ANÁLISE E DECISÃO.

Defiro a (s) solicitação (ões), sob o (s) protocolo (s) **SPP2431078547** de Alteração de Dados, Consolidação da Matriz e Alteração de Endereço da empresa **BRIO INCORPORADORA LTDA.**.

Assina o presente termo de decisão, mediante certificado digital, o Julgador **Maria Zélia Santos da Silva Paes**.

Junta Comercial do Estado de São Paulo, 02/10/2024.

Maria Zélia Santos da Silva Paes, CPF: 00991010841

Este documento foi assinado digitalmente por Maria Zélia Santos da Silva Paes e é parte integrante sob o protocolo Nº SPP2431078547.

SEM VALOR DE CERTIDÃO

TERMO DE AUTENTICAÇÃO E REGISTRO

Autentico que o ato, assinado digitalmente, pertencente a empresa **BRIO INCORPORADORA LTDA. de NIRE 35228375931**, protocolizado sob o número **SPP2431078547** em **02/10/2024**, encontra-se registrado na JUCESP sob o número **1255991240**.

Assina o registro a Secretária-Geral **Marina Centurion Dardani**.

A autenticidade do presente documento, bem como o arquivo na forma eletrônica, poderão ser verificados no sítio eletrônico: www.jucesp.sp.gov.br, mediante a indicação do número de autenticidade disponível na capa da certidão de inteiro teor.

Junta Comercial do Estado de São Paulo, 02/10/2024.

Marina Centurion Dardani, CPF: 22059603854

R. Guaicurus, 1394 | CEP 05033-060 | Lapa, São Paulo – SP
Fone: (11) 3468-3080

ANEXO XII - DF DA DEVEDORA

MOORE

RTA-174-2026

Brio Incorporadora Ltda.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, e o relatório dos auditores independentes

Moore Prisma Auditores e Consultores

Rua Milton José Robusti, 75
15º andar
CEP 14021-613
Ribeirão Preto - SP

T. 55 (16) 3019-7900
E. moorerp@moorebrasil.com.br

www.moorebrasil.com.br

RTA-174-2026

Ribeirão Preto SP, 24 de março de 2026.

À
Brio Incorporadora Ltda.
Ribeirão Preto-SP

Atenção da **Diretoria**

Prezados Senhores:

Encaminhamos-lhes as demonstrações financeiras individuais e consolidadas dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, acompanhadas do relatório dos auditores independentes.

Atenciosamente,

Moore Prisma Auditores e Consultores

Octávio Bution Neto
Diretor

A Rede Global Moore e suas firmas-membro, presentes nas principais praças do mundo, são entidades legalmente distintas e independentes.

MOORE

Brio Incorporadora Ltda.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, e o relatório dos auditores independentes

Sumário

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras 2

Demonstrações financeiras

Balanços patrimoniais.....5

Demonstrações do resultado.....6

Demonstrações do resultado abrangente 7

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....8

Demonstrações dos fluxos de caixa 9

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras 10

Moore Prisma Auditores e Consultores

Rua Milton José Robusti, 75
15º andar
CEP 14021-613
Ribeirão Preto - SP

T. 55 (16) 3019-7900
E. moorerp@moorebrasil.com.br

www.moorebrasil.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos cotistas e administradores da
Brio Incorporadora Ltda.
Ribeirão Preto-SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Brio Incorporadora Ltda. ("Empresa"), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, as quais compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Brio Incorporadora Ltda. em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Empresa e suas controladas de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Controladora e suas controladas, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, e sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP, nº 02/2018, sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a este assunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, apresentados para fins de comparação, foram anteriormente auditados por outros auditores, cujo relatório, datado de 28 de março de 2025, continha a mesma ênfase sobre a o modelo de apresentação das Demonstrações Financeiras individuais e consolidadas aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração da Empresa é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária, bem como pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Empresa continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Empresa ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Empresa são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para

fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Controladora e suas controladas.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Controladora e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Controladora e suas controladas a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio da Controladora e suas controladas para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria da Controladora e suas controladas e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Ribeirão Preto SP, 24 de março de 2026.

Moore Prisma Auditores Independentes
CRC 2SP017256/O-3

Octávio Bution Neto
Contador – CRC SP- 243568/O-1

Brio Incorporadora Ltda.

Balanços patrimoniais individual e consolidado
Em 31 de dezembro de 2025 e de 31 de dezembro 2024
Em milhares de reais

		Controladora		Consolidado				Controladora		Consolidado	
	Nota	2025	2024	2025	2024		Nota	2025	2024	2025	2024
Ativo						**Passivo**					
circulante						**circulante**					
Caixa e equivalentes de caixa	**5**	2.946	2.577	63.941	85.997	Empréstimos e financiamentos	**12**	9.599	17.039	83.984	69.926
Contas a receber de clientes	**6**	-	-	30.271	32.252	Contas a pagar	**13**	611	142	19.281	14.537
Tributos a recuperar		54	39	5.434	1.081	Passivo de arrendamento a pagar		344	-	499	990
Estoques	**7**	-	-	130.014	117.201	Contas a pagar para terreneiros	**14**	-	-	25.842	27.624
Despesas antecipadas	**8**	-	-	6.463	1.187	Salários e encargos sociais		-	-	2.923	2.011
Partes relacionadas	**9**	28.537	2.567	24.092	23.506	Tributos a recolher		50	25	8.535	2.767
Outros ativos		1.240	1.733	15.617	12.226	Partes relacionadas	**9**	3.059	-	-	-
Total do ativo circulante		**32.777**	**6.916**	**275.832**	**273.450**	**Total do passivo circulante**		**13.663**	**17.206**	**141.064**	**117.855**
Ativo não circulante						**Passivo não circulante**					
Realizável a longo prazo						Empréstimos e financiamentos	**12**	18.000	26.286	25.798	29.861
Contas a receber de clientes	**6**	-		48.583	51.763	Passivo de arrendamento a pagar		1.347	1.144	2.339	1.556
Partes relacionadas	**9**	41.902	32.359	-	-	Partes relacionadas	**9**	57.712	-	32.558	41.698
Tributos diferidos		-	-	3.381	-	Provisão para investimentos (coobrigação)	**10**	5.232	-	-	-
Investimento	**10**	82.976	71.976	-	-	Contas a pagar para terreneiros	**14**	9.475	12.572	52.915	68.059
Direito de uso		1.210	1.545	2.277	3.355	Provisão para manutenção (garantias)	**15**	-	-	12.782	10.182
Intangível	**11**	986	1.672	1.277	1.699	Provisão para contingências	**16**	-	-	614	346
Total do ativo não circulante		**127.074**	**107.552**	**55.518**	**56.817**	Outros passivos		1.103	915	1.236	928
						Total do passivo não circulante		**92.869**	**40.917**	**128.242**	**152.630**
						Patrimônio líquido	**17**				
						Capital social		14.010	14.010	14.010	14.010
						Reserva de lucros		39.309	42.335	39.309	42.335
						Total do patrimônio líquido		**53.319**	**56.345**	**53.319**	**56.345**
						Participação de sócios não controladores		-	-	8.725	3.437
Total do ativo		**159.851**	**114.468**	**331.350**	**330.267**	**Total do passivo e patrimônio líquido**		**159.851**	**114.468**	**331.350**	**330.267**

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Brio Incorporadora Ltda.

Demonstrações do resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
Em milhares de reais

		Controladora		Consolidado	
	Nota	**2025**	**2024**	**2025**	**2024**
Receita líquida de vendas e serviços prestados	**18**	**185**	**140**	**290.503**	**258.558**
Custo dos imóveis vendidos		-	-	(196.514)	(185.911)
Lucro Bruto		**185**	**140**	**93.989**	**72.647**
Despesas operacionais					
Despesas com vendas	**19**	-	-	(13.873)	(14.113)
Despesas administrativas e gerais	**20**	(6.897)	(3.641)	(36.669)	(29.665)
Resultado de equivalência patrimonial	**10**	41.057	25.389	-	-
Dividendos recebidos		298	-	1.214	1.251
Outras receitas operacionais, líquidas		-	(134)	110	3.632
		34.458	**21.614**	**(49.218)**	**(38.895)**
Lucro operacional antes do resultado financeiro		**34.643**	**21.754**	**44.771**	**33.752**
Receitas financeiras		280	269	17.953	15.755
Despesas financeiras		(6.496)	(6.967)	(15.387)	(10.912)
Resultado financeiro, líquido	**21**	**(6.216)**	**(6.698)**	**2.566**	**4.843**
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		**28.427**	**15.056**	**47.337**	**38.595**
Imposto de renda e contribuição social - correntes	**22**	(36)	88	(5.577)	(4.938)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos		-	-	1.275	(1.089)
Lucro líquido do exercício		**28.391**	**15.144**	**43.035**	**32.568**
Resultado atribuível aos:					
Acionistas controladores				28.391	15.144
Acionistas não controladores				14.644	17.424
				43.035	**32.568**

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Brio Incorporadora Ltda.

Demonstrações do resultado abrangente
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
Em milhares de reais

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Lucro líquido do exercício	**28.391**	**15.144**	**43.035**	**32.568**
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente do exercício	**28.391**	**15.144**	**43.035**	**32.568**
Resultado atribuível aos:				
Acionistas controladores			**28.391**	**15.144**
Acionistas não controladores			**14.644**	**17.424**

As notas explicativas da administração parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Brio Incorporadora Ltda.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
Em milhares de reais

	Capital social	Reserva de lucros	Lucros acumulados	Participação dos sócios controladores	Participação de sócios não controladores	Total
Saldos em 1º de janeiro de 2024	**14.010**	**29.701**	**-**	**43.711**	**6.109**	**49.820**
Lucro do período	-	-	15.144	15.144	17.424	32.568
Distribuição de lucros	-	-	(2.510)	(2.510)	(20.096)	(22.606)
Retenção de lucros	-	12.634	(12.634)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2024	**14.010**	**42.335**	**-**	**56.345**	**3.437**	**59.782**
Lucro líquido do exercício	-	-	28.391	28.391	14.644	43.035
Distribuição de dividendos	-	(3.026)	(1.053)	(4.079)	(36.783)	(40.862)
Ganhos e perdas oriundos de distribuições de lucros desproporcional e mudança de participação societária	-	-	(27.427)	(27.427)	27.427	-
Outras mutações patrimoniais	-	-	89	89	-	89
Saldos em 31 dezembro de 2025	**14.010**	**39.309**	**-**	**53.319**	**8.725**	**62.044**

1386

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Brio Incorporadora Ltda.

Demonstrações dos fluxos de caixa – Método indireto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
Em milhares de reais

	Controladora		Consolidado	
	2025	**2024**	**2025**	**2024**
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
lucro líquido do exercício	28.391	15.144	43.035	32.568
Ajustes por:				
Provisão para contingência	-	(27)	268	86
Perdas de créditos esperadas (PCE)	-	-	10.818	8.483
Resultado de equivalência patrimonial	(41.057)	(25.389)	-	
Juros sobre empréstimos provisionados	5.978	6.200	12.930	9.010
Imposto de renda e contribuição social - diferidos		(90)	1.275	(248)
Provisão para manutenção	-		2.600	2.757
Outras mutações patrimoniais	89	-	89	-
Redução (aumento) nos ativos:				
Contas a receber de clientes	-	-	(5.657)	(43.432)
Estoques	-	-	(12.813)	35.005
Tributos a recuperar	(15)	4	(4.353)	1.532
Despesas antecipadas	-	-	(9.931)	1.605
Outros ativos circulantes e não circulantes	492	(1.520)	(3.391)	(5.206)
Aumento (redução) nos passivos:				
Fornecedores	469	(654)	4.744	(684)
Salários, provisão de férias e encargos sociais	-	(362)	912	(1.980)
Impostos e contribuições a recolher	25	-	5.768	-
Passivo de arrendamento a pagar	882	311	1.370	(436)
Obrigações com terrenistas	(3.097)	2.036	(16.926)	(12.907)
Outros passivos	187	438	308	(791)
Caixa aplicado nas atividades operacionais	**(7.656)**	**(3.909)**	**31.046**	**25.362**
Juros pagos	(5.626)	-	(12.538)	-
Recursos líquidos (aplicados nas) originado pelas atividades operacionais	**(13.282)**	**(3.909)**	**18.508**	**25.362**
Fluxo de caixa das atividades de investimentos				
Recebimento de lucros	7.863	11.749	-	-
Investimentos	27.427	(10.905)	-	1.677
Aquisições do imobilizado e intangível	687	(936)	422	(878)
Recursos líquidos originado pelas (aplicados nas) atividades de investimentos	**35.977**	**(92)**	**422**	**799**
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos				
Captação de empréstimos e financiamentos	-	-	91.070	76.673
Pagamento de principal de empréstimos e financiamentos	(16.078)	(15.914)	(81.468)	(70.166)
Partes relacionadas	25.258	8.419	(9.726)	20.168
Distribuição de lucros	(4.079)	(2.509)	(40.862)	(22.606)
Ganhos e perdas de participação societária e distribuições desproporcional	(27.427)	-	-	-
Recursos líquidos (aplicados nas) originado pelas atividades de financiamentos	**(22.326)**	**(10.004)**	**(40.986)**	**4.069**
Aumento (redução) do caixa e equivalentes de caixa	**369**	**(14.005)**	**(22.056)**	**30.230**
Variação do caixa e equivalentes de caixa				
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	2.946	2.577	63.941	85.997
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	2.577	16.582	85.997	55.767
Aumento (redução) do caixa e equivalentes de caixa	**369**	**(14.005)**	**(22.056)**	**30.230**

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Brio Incorporadora Ltda.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
Em reais

1 Contexto operacional

A Brio Incorporadora Ltda. (“Empresa” ou “Controladora”), foi constituída em 09 de maio de 2014, é especializada na construção civil, na incorporação e na venda de condomínios e loteamentos. A Empresa carrega em seu DNA a qualidade, a solidez e a credibilidade do sócio Fabio Villas Boas e preza por uma equipe altamente qualificada.

A Empresa tem o compromisso com a sociedade e o meio ambiente, além da valorização dos bairros onde atua, por meio de práticas sustentáveis e melhorias urbanas em todos os seus empreendimentos.

A Empresa desenvolve suas atividades de incorporação e construção por conta própria ou por meio de Sociedades de Propósito Específicas (“SPEs”), no curso normal dos negócios, como forma de viabilizar a formação de parcerias, permitir o acompanhamento individualizado dos empreendimentos, facilitar a obtenção de financiamentos à produção e o controle financeiro contábil. As SPEs têm atuação exclusiva no setor imobiliário e estão vinculadas a empreendimento específico.

A Brio Incorporadora Ltda. e suas controladas operam no seguinte contexto:

a **A Brio Incorporadora Ltda. (Controladora)**

A Controladora, com sede estabelecida, na cidade de Ribeirão Preto, no Estado de São Paulo, tem como objeto social: (I) a incorporação imobiliária; (II) a construção de imóveis; (III) a prestação de serviços de engenharia civil; (IV) a compra e venda de imóveis prontos ou a construir; (V) o desenvolvimento de loteamentos; (VI) a locação e administração de bens imóveis; (VII) a prestação de serviços de consultoria para o desenvolvimento e implantação de empreendimentos imobiliários, inclusive estratégias de marketing relativas a empreendimentos imobiliários próprios e de terceiros; e (VIII) a participação em outras sociedades na qualidade de sócios ou acionistas.

b **Sociedades de Propósito Específicas (Controladas)**

As Controladas são empreendimentos de incorporação imobiliária estruturados por meio de participação em Sociedades de Propósito Específico (“SPE’s”). As SPE’s compartilham, de forma significativa, das estruturas gerenciais e operacionais e dos custos corporativos, gerenciais e operacionais da Controladora.

As demonstrações financeiras consolidadas incluem a Controladora e suas Controladas diretas. Os percentuais de participação societária estão divulgados na nota explicativa nº 10. Há operações entre a Controladora e suas Controladas em condições específicas estabelecidas pela Administração.

c Reforma tributária

Em 16 de janeiro de 2025, foi sancionada a Lei Complementar nº 214, que institui a primeira fase de regulamentação da Reforma Tributária sobre o consumo no Brasil.

O novo modelo tributário está estruturado com base em um Imposto sobre Valor Agregado (IVA dual), composto pela Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS), de competência federal, e pelo Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), de competência subnacional, os quais substituirão gradualmente o PIS, a COFINS, o ICMS e o ISS. Adicionalmente, foi instituído o Imposto Seletivo (IS), de competência federal, incidente sobre a produção, extração, comercialização ou importação de bens e serviços considerados prejudiciais à saúde ou ao meio ambiente, nos termos da legislação complementar aplicável.

A Reforma prevê um período de transição a partir de 2026, durante o qual os tributos atuais e os novos tributos coexistirão. A partir desse exercício, inicia-se a fase operacional experimental, com a implementação da CBS e do IBS mediante a aplicação de alíquotas teste de 0,90% (CBS) e 0,10% (IBS), sem substituição imediata dos tributos vigentes.

Nesse contexto, as entidades passam a cumprir obrigações acessórias específicas, incluindo a escrituração segregada das operações, o destaque da CBS e do IBS nos documentos fiscais eletrônicos e o envio das informações aos sistemas fiscais competentes, com o objetivo de viabilizar testes operacionais, adequações sistêmicas e validação dos procedimentos de apuração e controle dos novos tributos.

Os efeitos e impactos da reforma tributária não estão refletidos nas demonstrações financeiras individual e consolidada da Controladora e suas controladas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e nem requerem ajustes de reconhecimento, mensuração ou divulgação, uma vez que os impactos financeiros e operacionais somente poderão ser adequadamente mensurados à medida em que o processo de regulamentação seja concluído e a transição avance, a partir de 2026.

2 Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras

a Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária. Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Controladora, alinhado ao que foi manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15).

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pela CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração avaliou a capacidade da Controladora e suas controladas em continuarem operando

normalmente e está convencida de que elas possuem recursos para darem continuidade a seus negócios no futuro. Adicionalmente, a Administração não tem conhecimento de nenhuma incerteza material que possa gerar dúvidas significativas sobre a sua capacidade de continuarem operando. Assim, estas demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas com base no pressuposto de continuidade.

As políticas contábeis materiais aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras estão apresentadas na nota explicativa nº 4.

As demonstrações financeiras, incluindo as notas explicativas, são de responsabilidade da Administração da Controladora e suas controladas, cuja autorização para sua conclusão foi dada em 24 de março de 2026.

b Mensuração de valor

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas com base no custo histórico, exceto quando indicado de outra forma em nota explicativa.

c Moeda funcional e moeda de apresentação

Essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em reais. O Real é a moeda funcional e de apresentação da Controladora e suas controladas.

d Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as normas do CPC exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas.

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas e julgamentos.

d.1 Incertezas sobre premissas e estimativas

As demonstrações financeiras da Controladora e de suas controladas incluem estimativas com base em premissas. As informações sobre as incertezas relacionadas às premissas e estimativas que possuem um risco significativo com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social estão apresentadas a seguir:

- **Perdas de créditos esperadas (PCE)** - A Controladora e suas controladas revisam periodicamente as premissas para constituição da provisão para a perda estimada com créditos de liquidação duvidosa, face à revisão dos históricos de suas operações correntes e melhoria de suas estimativas. A provisão constituída com base na perda histórica e esperada pode divergir do valor da perda efetiva, devido as características singulares de cada cliente conforme nota explicativa nº 7.

- **Custo orçado dos empreendimentos -** Os custos orçados, compostos principalmente pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados

conforme evolução das obras e eventuais ajustes identificados nesta revisão são refletidos nos resultados da Controladora e de suas controladas. O efeito de tais revisões nas estimativas afeta o reconhecimento da receita.

- **Provisão para manutenção (garantia):** A Controladora e suas controladas concedem garantia de 5 anos em seus empreendimentos e constituem provisão para cobrir os custos estimados com manutenção durante este período.

  A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo) à medida em que as obras evoluem, conforme apuração do POC, para os empreendimentos vendidos. A provisão é estimada e revisada periodicamente e para sua mensuração leva-se em consideração os dados históricos de custos com manutenção e experiências adquiridas em outros empreendimentos. O saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após finalizado o prazo de garantia concedida.

- **Avaliação do valor recuperável de ativos (*impairment*) -** a Controladora e suas controladas revisam o valor contábil de seus ativos tangíveis e intangíveis com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda do seu valor recuperável dos ativos não financeiros. Quando essas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

- **Taxa incremental dos arrendamentos a pagar** - O direito de uso e passivos de arrendamento da Controladora e suas controladas são mensurados ao valor presente com base em fluxos de caixa descontados por meio da taxa incremental de endividamento do Grupo. Essa taxa média ponderada envolve estimativa, uma vez que consiste na taxa média que a Controladora e suas controladoras teriam que pagar em um empréstimo e/ou financiamento para levantar os fundos necessários para obter o ativo de valor semelhante.

- **Provisão para contingências e passivos contingentes** - A Controladora e suas controladas reconhecem provisão e divulgam passivos contingentes para ações de natureza cível, tributárias e trabalhistas, conforme nota explicativa nº 15. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

d.2 Julgamento

As informações sobre julgamentos realizados na aplicação das políticas contábeis que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis são as seguintes:

- **Reconhecimento de receita –** O reconhecimento da receita dos empreendimentos atende as orientações da CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 e as orientações da OCPC 04, considerando que os riscos e benefícios mais significativos inerentes

à propriedade das unidades imobiliárias vendidas são transferidos continuamente aos compradores ao longo da construção do empreendimento de incorporação imobiliária.

A apropriação da receita dos empreendimentos de incorporação imobiliária requer julgamento significativo por parte da administração e é feita com base no método do percentual de conclusão da obra (Percentual de Conclusão – "POC"). O POC é mensurado pela proporção dos custos incorridos até o momento da apuração em relação ao custo total previsto até a conclusão da obra.

Além disso, a receita somente é reconhecida caso a Controladora e suas controladas identifique que não existe mais o risco de incerteza de entrada de fluxo de caixa. No momento da assinatura do contrato de financiamento bancário entre o cliente e a instituição financeira, o risco de inadimplência é transferido para a instituição financeira e o ativo fica financeiramente alienado com ela até a quitação total do financiamento.

- **Mensuração ao valor justo** - Uma série de políticas e divulgações contábeis da Controladora e suas controladas requer a mensuração dos valores justos para os ativos e passivos financeiros e não financeiros. Questões significativas de avaliação são reportadas para a Administração. Ao mensurar o valor justo de um ativo ou um passivo, a Controladora e suas controladas utilizam dados de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em hierarquia baseada nas informações (inputs) utilizadas nas técnicas de avaliação. Informações adicionais sobre as premissas utilizadas na mensuração dos valores estão incluídas na nota explicativa nº 23 - Instrumentos financeiros.

Existem incertezas em relação à interpretação de regulamentos tributários complexos e ao valor e época de resultados tributáveis futuros.

Os resultados reais podem apresentar variações em relação às estimativas.

e Novas normas, alterações e emendas às normas contábeis adotadas pela Controladora e suas controladas

e.1 Novas normas emitidas e emendas às normas contábeis vigentes a partir de 2025

As seguintes normas novas e alteradas não tiveram impacto significativo nas demonstrações financeiras individual e consolidada da Controladora e suas controladas:

(i) CPC 02 / IAS 21: As alterações ao CPC 02 (em convergência com as emendas à IAS 21 – *Lack of Exchangeability*) estabelecem critérios para a identificação de situações de falta de conversibilidade de moeda, definindo quando uma entidade não consegue obter quantias significativas de moeda estrangeira para fins específicos, dentro de um prazo razoável. A norma também disciplina a determinação da taxa de câmbio aplicável, inclusive mediante a utilização de taxas estimadas quando não houver taxa observável, bem como reforça os requisitos de divulgação relativos aos impactos financeiros decorrentes da perda de conversibilidade.

(ii) **OCPC10:** Contabilização dos créditos de carbono (tCO2e), permissões de emissão (*allowances*) e crédito de descarbonização (CBIO).

e.2 Novas normas contábeis e interpretações ainda não efetivadas

Uma série de novas normas contábeis serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2025. A Controladora e suas controladas não adotaram antecipadamente as seguintes normas contábeis na preparação destas demonstrações financeiras individual e consolidada:

(i) **CBPS 01 / IFRS S01 e CBPS 02 / IFRS S02**: As normas CBPS 01 e CBPS S02 (IFRS S1 E IFRS S2) estabelecem os requisitos para a identificação, mensuração, gestão e divulgação de informações financeiras relacionadas a riscos e oportunidades de sustentabilidade, com ênfase específica nos riscos e oportunidades relacionados ao clima. Tais divulgações devem ser consistentes com a governança, estratégia, gestão de riscos e métricas adotadas pela Controladora e suas controladas, bem como integradas às informações financeiras tradicionais. Essas normas entram em vigor para exercícios iniciados em 1º de janeiro de 2026.

(ii) **CPC 48 / IFRS 9 e IFRS 7:** As alterações publicadas em 2024 tratam de ajustes nos critérios de reconhecimento, baixa, classificação e mensuração de instrumentos financeiros, incluindo a incorporação de contratos de eletricidade e sua elegibilidade para contabilidade de hedge, além do aprimoramento das divulgações relativas a instrumentos patrimoniais designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes e a instrumentos vinculados a eventos contingentes.

As alterações são efetivas para exercícios iniciados em 1º de janeiro de 2026, sendo permitida a adoção antecipada com aplicação retrospectiva. A Administração entende que a mudança da norma não possuí impacto sobre as Demonstrações Financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

(iii) **CPC 51 / IFRS 18**: O CPC 51 (IFRS 18) estabelece novos conceitos fundamentais relacionados à estrutura e apresentação da Demonstração do Resultado, exigindo a classificação das receitas e despesas em três categorias distintas: operacional, investimento e financiamento. A norma também reforça os requisitos de divulgação das medidas de desempenho definidas pela administração (*Management Performance Measures – MPMs*), bem como determina critérios mais objetivos para a apresentação das despesas operacionais, que deverão ser divulgadas de forma consistente por natureza ou por função. O CPC 51 (IFRS 18) entra em vigor para os exercícios iniciados em 1º de janeiro de 2027.

3 Elaboração das demonstrações financeiras consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas da Controladora incluem as demonstrações financeiras individuais da Controladora e de suas controladas diretas. Uma entidade é controladora quando está exposta ou tem direito a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a entidade controlada e tem a capacidade de interferir nesses retornos devido ao poder que exerce sobre ela. A existência e os efeitos de potenciais direitos de voto, que são atualmente exercíveis ou conversíveis, são levados em consideração ao avaliar se uma entidade controla a outra. As controladas são integralmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido e deixam de ser consolidadas a partir da data em que o controle cessa.

As práticas contábeis foram aplicadas de maneira uniforme em todas as controladas incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas, conforme nota explicativa nº 10.

a Empresas incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas em 31 de dezembro de 2025 e em 31 de dezembro de 2024, consideram as demonstrações financeiras das seguintes empresas:

- Brio Incorporadora Ltda.
- Brio Engenharia E Construções Ltda.
- Brio Sorocaba Incorporadora Ltda.
- Brio Vila Virginia Incorporadora SPE Ltda.
- Brio Ipiranga Incorporadora SPE Ltda.
- Brio Lar Planalto Incorporadora SPE Ltda.
- Brio Juruá Incorporadora SPE Ltda. - Torre Buriti
- Brio Parc Ribeirão Verde Incorporadora SPE Ltda.
- Brio São Paulo Incorporadora Ltda.
- Brio Vendas São Paulo Ltda.
- Brio Parc Mirante Incorporadora SPE Ltda.
- Brio Lar Espanha Incorporadora SPE Ltda.
- Brio Lar Lisboa Incorporadora SPE Ltda.
- Brio Lar Dinamarca Incorporadora SPE Ltda.
- Lar Chile Incorporadora SPE Ltda.
- Lar Brasil Incorporadora SPE Ltda.
- Lar Mônaco Incorporadora SPE Ltda.
- Lar México SPE Ltda.
- Lar Beabisa SPE Ltda.
- Brio Lar Londres Incorporadora SPE Ltda.
- Lar Alemanha Incorporadora SPE Ltda.
- Lar Suécia Incorporadora SPE Ltda.
- Lar Portugal Incorporadora SPE Ltda.
- Lar Inglaterra Incorporadora SPE Ltda.
- Fazenda Picadão Loteamento SPE Ltda.

- Brio Lar Noruega Incorporadora SPE Ltda.
- Lar Áustria Incorporadora SPE Ltda.
- Brio Lar EUA Ltda.
- Brio Lar Uruguai Incorporadora SPE Ltda.
- Brio Loteamento Estados Unidos SPE Ltda.
- Brio Lar Bélgica Incorporadora SPE Ltda.
- Brio Lar Barcelona Incorporadora SPE Ltda.
- Brio Lar Madrid Incorporadora SPE Ltda.
- Brio Lar Toronto Incorporadora SPE Ltda.
- Lar San Marino Incorporadora SPE Ltda.
- Lar Austrália Incorporadora SPE Ltda.
- Brio Lar Aprigio Incorporadora SPE Ltda.
- Lar Grécia Incorporadora SPE Ltda.
- Brio Lar Montreal SPE Ltda.
- Brio Vendas Ribeirão Preto Ltda.
- Brio Vendas Sorocaba Ltda.
- SPE Brio São Paulo Ltda. (Flamboyant 294)
- Lar Finlândia Incorporadora SPE Ltda.
- Brio Lar Egito Incorporadora SPE Ltda.
- Brio Lar Roma Incorporadora SPE Ltda.
- Lar Estados Unidos Condomínio 1 Incorporadora SPE Ltda.
- Lar Estados Unidos Condomínio 2 Incorporadora SPE Ltda.
- Lar Florianópolis Incorporadora SPE Ltda.
- Brio Parc Sorocaba Incorporadora SPE Ltda.
- Brio Lar Amorim Incorporadora SPE Ltda.
- Brio Sebastiao Gil Incorporadora SPE Ltda.
- Brio Gama Lobo Incorporadora SPE Ltda.
- Brio Lar Vancouver Incorporadora SPE Ltda.
- Due Residencial SPE Ltda.
- Brio Lar Escócia Incorporadora SPE Ltda.
- Brio Lar País de Gales Incorporadora SPE Ltda.
- Brio Lar Reino Unido Incorporadora SPE Ltda.
- Brio Lar Luxemburgo Incorporadora SPE Ltda.
- Lar Florença Incorporadora SPE Ltda.
- Brio Lar Santiago SPE Ltda.
- Lar Porto Alegre Incorporadora SPE Ltda.
- Brio Lar Dallas SPE Ltda.
- Gama Lobo SPE Ltda.
- Lar San Diego Incorporadora SPE Ltda.
- Lar Inglaterra Condomínio 2
- Alto Do Canada I SPE Ltda.
- Bosque do Horto SPE Ltda.
- Terras de Paragon Belver Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.

- Lar Croácia SPE Ltda.
- Vila Sonia SPE Ltda.

b Critérios de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Controladora e das controladas listadas no item (a) acima e na nota explicativa nº 10. Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as controladas e a Controladora são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras consolidadas, sendo destacada a participação dos sócios não controladores.

Nas demonstrações financeiras individuais da Controladora, as participações em controladas são reconhecidas pelo método de equivalência patrimonial.

4 Políticas contábeis materiais

As políticas contábeis materiais adotadas pela Controladora e suas controladas nessas demonstrações financeiras estão descritas abaixo. Essas políticas foram aplicadas de modo consistente nos exercícios apresentados, salvo quando indicado de outra forma.

a Instrumentos financeiros

Reconhecimento inicial e mensuração subsequente

Um instrumento financeiro é um contrato que dá origem a um ativo financeiro de uma entidade e a um passivo financeiro ou instrumento patrimonial de outra entidade.

a.1 Ativos financeiros

Ativos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como subsequentemente mensurados ao custo amortizado, ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes e ao valor justo por meio do resultado.

A classificação dos ativos financeiros no reconhecimento inicial depende das características dos fluxos de caixa contratuais do ativo financeiro e do modelo de negócios da Controladora e suas controladas para a gestão desses ativos financeiros. A Controladora e suas controladas inicialmente mensuram um ativo financeiro ao seu valor justo acrescido dos custos de transação, no caso de um ativo financeiro não mensurado ao valor justo por meio do resultado.

Para que um ativo financeiro seja classificado e mensurado pelo custo amortizado ou pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes, ele precisa gerar fluxos de caixa que sejam “exclusivamente pagamentos de principal e de juros”. Ativos financeiros com fluxos de caixa que não sejam exclusivamente pagamentos de principal e de juros são classificados e mensurados ao valor justo por meio do resultado, independentemente do modelo de negócio adotado.

O modelo de negócios da Controladora e suas controladas para administrar ativos financeiros se refere a como ele gerencia seus ativos financeiros para gerar fluxos de caixa, determinando se os fluxos de caixa resultarão da cobrança de fluxos de caixa contratuais, da venda dos ativos financeiros ou de ambos. Ativos financeiros classificados e mensurados ao custo amortizado são mantidos com o objetivo de receber os fluxos de caixa contratuais, enquanto os ativos financeiros classificados e mensurados ao valor justo em contrapartida a outros resultados abrangentes são aqueles cujo objetivo é o de receber os fluxos de caixa contratuais e também com o objetivo de venda.

As compras ou vendas de ativos financeiros que exigem a entrega de ativos dentro de um prazo estabelecido por regulamento ou convenção no mercado (negociações regulares) são reconhecidas na data da negociação, ou seja, a data em que a Controladora e suas controladas se comprometem a comprar ou vender o ativo.

Mensuração subsequente

Para fins de mensuração subsequente, os ativos financeiros que a Controladora e suas controladas possuem são classificados em duas categorias:

- *Ativos financeiros ao custo amortizado (instrumentos de dívida)*: Os ativos financeiros ao custo amortizado são subsequentemente mensurados usando o método de juros efetivos e estão sujeitos a redução ao valor recuperável. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando o ativo é baixado, modificado ou apresenta redução ao valor recuperável.

Os ativos financeiros da Controladora e suas controladas ao custo amortizado incluem equivalentes de caixa (exceto aplicações financeiras), contas a receber de clientes e de partes relacionadas.

- *Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado*: Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado são apresentados no balanço patrimonial pelo valor justo, com as variações líquidas do valor justo reconhecidas na demonstração do resultado.

Nesta categoria a Controladora e suas controladas classificam as aplicações financeiras.

Desreconhecimento

Um ativo financeiro (ou, quando aplicável, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes) é desreconhecido quando:

- Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expiraram; ou
- A Controladora e suas controladas transferem seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos sem atraso significativo a um terceiro nos termos de um contrato de repasse e (a) a Controladora e suas controladas transfere substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou (b) a Controladora e suas controladas nem transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, mas transferiu o controle do ativo.

a 2 Passivos financeiros

Os passivos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado, passivos financeiros ao custo amortizado ou como derivativos designados como instrumentos de hedge em um hedge efetivo, conforme apropriado.

Todos os passivos financeiros são mensurados inicialmente ao seu valor justo, mais ou menos, no caso de passivo financeiro que não seja ao valor justo por meio do resultado, os custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à emissão do passivo financeiro.

Os passivos financeiros da Controladora incluem empréstimos e financiamentos, fornecedores e contas a pagar para terreneiros, partes relacionadas e passivo de arrendamento a pagar.

Mensuração subsequente

Para fins de mensuração subsequente, os passivos financeiros que a Controladora e suas controladas possuem são classificados na categoria:

- *Passivos financeiros ao custo amortizado*: após o reconhecimento inicial, os passivos financeiros contraídos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetiva. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando os passivos são baixados, bem como pelo processo de amortização da taxa de juros efetiva. O custo amortizado é calculado levando em consideração qualquer deságio ou ágio na aquisição e taxas ou custos que são parte integrante do método da taxa de juros efetiva. A amortização pelo método da taxa de juros efetiva é incluída como despesa financeira na demonstração do resultado.

Desreconhecimento

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação sob o passivo é extinta, ou seja, quando a obrigação especificada no contrato for liquidada, cancelada ou expirar. Quando um passivo financeiro existente é substituído por outro do mesmo mutuante em termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente são substancialmente modificados, tal troca ou modificação é tratada como o desreconhecimento do passivo original e o reconhecimento de um novo passivo. A diferença nos respectivos valores contábeis é reconhecida na demonstração do resultado.

Compensação de instrumentos financeiros

Os ativos financeiros e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial se houver um direito legal atualmente aplicável de compensação dos valores reconhecidos e se houver a intenção de liquidar em bases líquidas, realizar os ativos e liquidar os passivos simultaneamente.

a Caixa e equivalentes de caixa

Compreendem os saldos de dinheiro em caixa, depósitos bancários à vista e aplicações financeiras. As aplicações financeiras estão demonstradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do

encerramento do balanço patrimonial e são de liquidez imediata. Para que um investimento financeiro seja qualificado como equivalente de caixa, precisa ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa e estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor. Portanto, um investimento normalmente qualifica-se como equivalente de caixa somente quando tem vencimento original de curto prazo, de três meses ou menos da data da aquisição. As aplicações financeiras e títulos e valores mobiliários são classificadas como ativos financeiros a valor justo por meio do resultado e estão registrados pelo valor original acrescido dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, apurados pelo critério "*pro-rata temporis*", que equivalem aos seus valores de mercado, não havendo impacto a ser contabilizado no patrimônio líquido.

b Contas a receber de clientes

As contas a receber de clientes são constituídas aplicando-se o POC sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas acumuladas a serem reconhecidas, conforme descrito no item (q) abaixo, sobre o qual se deduz as parcelas já recebidas.

As contas a receber de clientes são avaliadas no momento inicial pelo valor nominal dos títulos, acrescidos de variação monetária, líquidos de ajuste a valor presente, quando aplicável.

A provisão para perdas estimadas com créditos de liquidação duvidosa é constituída com base na análise da perda histórica e esperada no saldo de contas a receber e em montante considerado suficiente pela Administração.

c Estoques

Os terrenos são inicialmente registrados ao seu valor de aquisição quando da lavratura da escritura do imóvel. A Controladora e suas controladas adquirem parte dos terrenos por intermédio de operações de permuta com torna ou sem torna. No caso de permuta, ocorre à troca dos terrenos adquiridos, compromete-se a entregar unidades imobiliárias de empreendimentos em construção, e o pagamento em espécie se for o caso. Os imóveis são demonstrados aos seus valores de construção, que não excede ao seu valor líquido realizável. O valor realizável líquido é o preço de venda estimado, deduzidos para finalizar o empreendimento (se aplicável), as despesas de vendas e os tributos. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas. O custo incorrido compreende os gastos com construções (materiais aplicados, serviços aplicados, mão de obra contratada de terceiros e outros relacionados), as despesas de legalização do terreno e empreendimento, os custos com terrenos e os encargos financeiros aplicados no empreendimento incorridos durante a fase de construção. Os imóveis a comercializar são revisados anualmente na data de encerramento do exercício, para avaliar a recuperação do valor contábil de cada unidade existente no empreendimento imobiliário, independentemente de ter ocorrido eventos ou mudanças nos macroeconômicos que indiquem que o valor contábil não será recuperável. Se o valor contábil de um empreendimento imobiliário não for recuperável, comparado com o seu valor realizável por meio dos fluxos de caixa esperados, uma provisão para perdas é contabilizada.

d Investimentos

As participações societárias são avaliadas por equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras individuais. Nesse método, a participação proporcional da Controladora nos lucros ou prejuízos de suas Controladas é reconhecida no resultado operacional.

e Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de "*impairment*")

A Administração revisa periodicamente o valor contábil líquido dos ativos não financeiros (ou grupo de ativos relacionados), com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável efetivo. Quando tais evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para recuperação, ajustando o valor contábil líquido dos ativos ao valor recuperável (*impairment*), em contrapartida do resultado.

Se uma perda por redução ao valor recuperável for subsequentemente revertida, o valor contábil do ativo (ou grupo de ativos relacionados) é aumentado para a estimativa revista de seu valor recuperável, mas sem exceder o valor que teria sido determinado caso nenhuma perda por redução ao valor recuperável tivesse sido reconhecida em exercícios anteriores.

Com base nas informações atualmente disponíveis, a Administração desconhece a perda por deterioração de ativos ou mudanças nas circunstâncias de negócios, que justifiquem o reconhecimento de uma perda em função da não recuperação dos referidos ativos.

f Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos são inicialmente reconhecidos pelo valor da transação (ou seja, pelo valor recebido do banco, incluindo os custos de transação) e, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado.

Os empréstimos e financiamentos com vencimento até o encerramento do próximo exercício social estão classificados no passivo circulante, e aqueles com prazos superiores de vencimento no passivo não circulante.

g Fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios. Inicialmente reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa de juros efetiva. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da nota fiscal/ fatura correspondente.

h Obrigações com terreneiros

As obrigações com terreneiros são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais assumidas. Inicialmente reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa de juros efetiva.

i Provisões

As provisões são reconhecidas quando há uma obrigação presente, legal ou não formalizada como resultado de eventos passados quando é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação, e quando o valor possa ser estimado com segurança. As provisões para riscos e contingências são constituídas por valores atualizados, com base nas estimativas de perdas estabelecidas pelos assessores jurídicos da Controladora e suas controladas.

j Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos

O imposto de renda e a contribuição social correntes são apurados: a) pelo lucro presumido e são calculados observando os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente, às alíquotas de 15% acrescida de alíquota adicional de 10% para o imposto de renda e à alíquota de 9% para a contribuição social sobre a base presumida; e b) pela tributação de seus resultados em conformidade com o Regime Especial de Tributação – RET (Entre 1% a 4%), nos casos em que foi adotada a sistemática do patrimônio de afetação sobre a base de suas receitas operacionais com venda de imóveis.

A legislação fiscal permite que as entidades de incorporação imobiliária tributem suas receitas de vendas de unidades imobiliárias com base em regime de caixa. As atividades em que a prática contábil difere da prática fiscal, é calculado um passivo de impostos e contribuições sociais federais de recolhimento diferido, para que os efeitos no resultado estejam em conformidade com o reconhecimento da receita e custos incorridos.

k Partes relacionadas

As operações de mútuo financeiro entre as entidades e o sócio são registradas pelos seus valores originais. As operações entre as entidades incluem disponibilidade de recursos para os empreendimentos e prestação de serviços, que são realizados em condições específicas acordadas pela Administração.

Caso fossem realizadas com terceiros, os resultados apurados poderiam ser diferentes. Dessa forma, as demonstrações financeiras devem ser analisadas nesse contexto de transações com partes relacionadas.

l Demais ativos, passivos circulantes e não circulantes

Um ativo é reconhecido no balanço quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Controladora e suas controladas e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço quando a Controladora e suas controladas possuem uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo no futuro.

Estão demonstrados por seus valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes rendimentos, encargos e atualizações monetárias incorridas até a data do balanço e, no caso dos ativos, retificados por provisão para perdas quando necessário.

m Ativos e passivos contingentes e obrigações legais

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais são as seguintes:

Ativos contingentes: são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa.

Passivos contingentes: são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados nem divulgados.

Obrigações legais são registradas como exigíveis, independente da avaliação sobre as probabilidades de êxito de processos em que a Controladora e suas controladas questionam a inconstitucionalidade de tributos.

n Segregação entre circulante e não circulante

As operações ativas e passivas com vencimentos anteriores ao encerramento do próximo exercício social estão registradas no circulante e as com prazos superiores no não circulante.

o Reconhecimento de receitas

No reconhecimento da receita e do resultado com a venda de imóveis são observados os pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas do CPC inerentes aos contratos de construção e aos contratos de construção do setor imobiliário, e adotados os procedimentos por estes requeridos – CPC 47 (IFRS 15) Receita de Contrato com Cliente que substitui a partir de 1º de janeiro de 2018 o CPC 30 (IAS18) Receitas, em linha com o Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15) manifestada pela CVM, e a orientação OCPC 04 – Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras, no que diz respeito ao tratamento do reconhecimento da receita desse setor.

Na venda de unidades concluídas, o resultado é reconhecido quando os riscos e benefícios da propriedade são transferidos, e é provável que benefícios econômicos futuros fluirão para Controladora e suas controladas, independente do prazo de recebimento do valor do contrato.

Na venda das unidades não concluídas, são observados os seguintes aspectos: (i) o custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o custo do terreno, é apropriado integralmente ao resultado; (ii) o custo incorrido das unidades não vendidas é apropriado ao estoque; (iii)) as receitas de vendas são apropriadas ao resultado utilizando o método POC, que estabelece o reconhecimento das receitas no decorrer do período de construção de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado pelo custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos; (iv) as receitas de vendas apuradas conforme o item (iii), incluindo a atualização monetária, líquida das parcelas já recebidas,

são contabilizadas como a receber ou como adiantamentos de clientes, considerando a relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos.

A receita financeira é reconhecida com base no método da taxa de juros efetiva. As demais receitas são reconhecidas pelo regime de competência.

Uma receita não é reconhecida se há incerteza significativa de sua realização.

p Distribuição de lucros

A distribuição de lucros para os sócios é reconhecida nas demonstrações financeiras no período em que a distribuição é aprovada por eles.

q Capital social

As cotas do capital são classificadas no patrimônio líquido.

r Demonstrações financeiras consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. Não existe diferença entre o patrimônio líquido consolidado e o resultado consolidado preparados de acordo com as normas internacionais e as práticas contábeis adotadas no Brasil em relação ao patrimônio líquido e o resultado da Controladora nas demonstrações financeiras individuais. Portanto, as demonstrações financeiras estão sendo apresentadas num único conjunto Controladora e Consolidado. A participação de sócios não controladores é destacada.

5 Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**2025**	**2024**	**2025**	**2024**
Em moeda nacional:				
Banco conta movimento	64	742	5.722	13.439
Aplicações financeiras	2.882	1.835	58.219	72.558
	2.946	**2.577**	**63.941**	**85.997**

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo da Controladora e suas controladas. Em aplicações financeiras estão registrados os certificados de depósitos bancários (CDB's), compromissadas, ou fundos conservadores remunerados com base em percentuais da variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), conforme o valor, o prazo e a época da aplicação. As aplicações financeiras são realizadas em instituições financeiras de primeira linha no intuito de manter o poder aquisitivo da moeda corrente (Real) e gerar rendimentos seguros para a manutenção das operações, e podem ser resgatadas de acordo com a necessidade de recursos.

6 Contas a receber de clientes

	Consolidado	
Descrição	**2025**	**2024**
Contratos a receber - empreendimentos concluídos	58.912	51.313
Contratos a receber - empreendimentos em construção	66.309	39.686
Venda de terreno	11.967	29.937
	137.188	**120.936**
Adiantamento de clientes – Obras iniciadas	(26.628)	(16.033)
Perdas de créditos esperadas (PCE)	(31.706)	(20.888)
	78.854	**84.015**
Circulante	30.271	32.252
Não circulante	48.583	51.763

Os saldos de contas a receber, são reconhecidos conforme a evolução da obra, com base no valor do contrato de compra e venda de unidades imobiliárias, incluindo a atualização monetária, respeitando, em especial, os Princípios da Oportunidade e da Competência. Desta forma, estima-se que o saldo de contas a receber dos empreendimentos concluídos e o saldo de contas a receber apropriado dos empreendimentos em construção estão próximos ao valor justo.

As receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, ou seja, os recebimentos superiores ao saldo dos créditos a receber, devem ser registrados no passivo circulante ou no passivo não circulante, como adiantamento de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos, conforme estabelece as práticas contábeis, Nota Explicativa 4(q). Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

As receitas de vendas, os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações são apropriados ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência de riscos e benefícios ocorre de forma contínua pelo POC, conforme Nota Explicativa 4(o).

A mensuração da provisão para perda contempla também a análise econômica crítica dos clientes cujas parcelas estão em atraso há mais de 180 dias e dos demais títulos a vencer destes clientes, bem como, a análise das garantias e das renegociações que suportam tais créditos. A Administração considerada o saldo da provisão em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 suficiente para cobrir eventuais perdas oriundas de contas a receber.

7 Estoques

a) Composição do saldo:

	Controladora e consolidado	
Descrição	**2025**	**2024**
Terrenos	82.839	91.742
Custo de obras	36.427	18.672
Incorporação	10.748	6.787
	130.014	**117.201**

b) Movimentação do período

Em 31 de dezembro de 2025:

	Saldo em 1º/1/2025	Venda/ distrato	Aquisições	Apropriação POC	Saldo em 31/12/2025
Terrenos	91.742	5.500	12.303	(26.706)	82.839
Custo de obras	18.672	-	184.280	(166.525)	36.427
Incorporação	6.787	-	9.845	(5.884)	10.748
	117.201	**5.500**	**206.428**	**(199.114)**	**130.014**

Em 31 de dezembro de 2024:

	Saldo em 1º/1/2024	Venda/ distrato	Aquisições	Apropriação POC	Saldo em 31/12/2024
Terrenos	115.708	(4.444)	2.677	(22.199)	91.742
Custo de obras	27.702	-	137.443	(146.473)	18.672
Incorporação	8.796	-	3.693	(5.702)	6.787
	152.206	**(4.444)**	**143.813**	**(174.374)**	**117.201**

Representados por unidades construídas ou em construção ainda não comercializadas, bem como por terrenos para futuras incorporações. São avaliados pelo custo de aquisição, adicionado pelos custos incorridos com a evolução da obra, os quais não excedem o valor de mercado.

Os encargos financeiros relativos aos recursos obtidos para aplicação nas obras foram capitalizados aos saldos dos empreendimentos como custo da obra.

A Controladora e suas controladas possuem compromissos de construção de unidades permutadas, relativas à aquisição de terrenos.

A Administração entende, em decorrência da análise realizada sobre os valores dos empreendimentos, que não há necessidade de registro de perdas estimadas para desvalorização.

8 Despesa antecipada

a) Composição do saldo:

	Controladora e consolidado	
Descrição	**2025**	**2024**
Custo comercial	6.969	3.297
RET	(506)	(2.110)
	6.463	**1.187**

b) Movimentação do período

Em 31 de dezembro de 2025:

	Saldo em 1/1/2025	**Adições**	**Apropriação POC**	**Saldo em 31/12/2025**
Custo comercial	3.297	9.094	(5.422)	6.969
RET	(2.110)	9.295	(7.691)	(506)
	1.1878	**18.389**	**(13.113)**	**6.463**

Em 31 de dezembro de 2024:

	Saldo em 1/1/2024	**Adições**	**Apropriação POC**	**Saldo em 31/12/2024**
Custo comercial	3.521	5.904	(6.128)	3.297
RET	(729)	7.729	(9.110)	(2.110)
	2.792	**13.633**	**(15.238)**	**1.187**

9 Partes relacionadas

As operações de mútuo ocorrem em função das necessidades iniciais de caixa e giro normal das operações, para o desenvolvimento das suas respectivas atividades imobiliárias.

Esses recursos transferidos entre as entidades são amortizados conforme a entrada de recursos nas SPE's, liquidados através de desembolso financeiro, ou podendo ser integralizado no capital social do empreendimento.

O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos em que os recursos foram aplicados é de dois anos, sempre com base nos projetos e cronogramas físico-financeiros de cada obra.

As transações financeiras entre partes relacionadas ocorrem da necessidade momentânea de caixa da Controlada para pagamentos de suas obrigações e são formalizadas através de contratos de mútuo e os valores não sofrem atualização.

Os resultados das operações da Controladora e de suas controladas poderiam ser diferentes daqueles que seriam obtidos de transações efetuadas apenas com partes não relacionadas, devido às condições específicas estabelecidas pela Administração para as transações em comum, registrados no ativo e passivo não circulante.

As operações de mútuo – Holding foram realizadas entre o sócio e a Controlada, sendo que o sócio não tem intenção de solicitar a devolução no prazo de 5 anos.

a) Composição do saldo

Controladora:

	Controladora	
Descrição	**2025**	**2024**
Ativo		
Operações de mútuo e conta corrente - Controladas	55.433	80.541
Operações de mútuo - Holding	15.006	-
	70.439	**80.541**
Passivo		
Operações de mútuo - Holding	(16.613)	(29.135)
Operações de mútuo e conta corrente - Controladas	(44.153)	(16.480)
	(60.766)	**(45.615)**
	9.673	**34.926**
Ativo circulante	28.537	2.567
Ativo não circulante	41.902	32.359
Passivo circulante	(3.504)	-
Passivo não circulante	(57.712)	-

Consolidado:

	Consolidado	
Descrição	**2025**	**2024**
Ativo		
Operações de mútuo - Holding	2	-
Operações de mútuo e conta corrente - Controladas	24.090	23.506
	24.092	**23.506**
Passivo		
Operações de mútuo - Holding	(27.321)	(29.317)
Operações de mútuo e conta corrente - Controladas	(5.237)	(12.381)
	(32.558)	**(41.698)**
	(8.466)	**(18.192)**
Ativo não circulante	24.092	23.506
Passivo não circulante	(32.358)	(41.698)

b) Movimentação do saldo

Controladora:

Descrição	Saldos em 2024	Aportes	Devoluções	Saldos em 2025
Ativo				
Essencial Faria Lima	11.110	2.034	(699)	12.446
brio São Paulo incorporadora	9.140	3.541	(2.452)	10.228
COMPLETO EUA	7.160	3.484	(3.847)	6.797
Inglaterra	4.867	648	-	5.516
Brasil	7.318	7.490	(10.074)	4.734
Flamboyant 294	4.620	212	(314)	4.518
Áustria	3.957	295	-	4.252
Brio Vendas Ribeirão Preto	4.121	693	(1.658)	3.156
Inglaterra	1.342	7.286	(5.716)	2.911
Reino Unido	165	1.821	392	2.378
Florianópolis	1.039	964	(330)	1.672
Noruega	1.542	3	-	1.545
São Judas	1.323	391	(607)	1.107
Complexo Perplan	236	871	(8)	1.100
Lar Grécia	1.304	-	(274)	1.030
Fazenda Picadão	745	154	-	899
França	858	72	(41)	889
San Marino	893	76	(104)	865
Portugal	1.031	135	(323)	843
Terras de Verano	451	261	(100)	613
brio vendas São Paulo	522	-	-	522
Bélgica	492	2	-	493
Reserva Ibirá	1	334	-	336
Lar Croácia	-	318	-	318
Ares Ipiranga	265	267	(243)	289
Itália - Parc Rib. Verde	187	98	(28)	257
Vila Virgínia	246	188	(187)	246
Outros	275	589	(385)	479
Total ativo	**65.210**	**32.227**	**(26.998)**	**70.439**
Passivo				
FVB	(29.135)	2.096	(100)	(27.139)
Montreal	(10.586)	451	(408)	(10.543)
Sorocaba Incorporadora	(1.012)	1	(9.796)	(10.807)
Dallas	(2.661)	528	(577)	(2.710)
Sócios pessoas físicas	(1.535)	-	(324)	(1.859)
Outros	14.646	17.526	(39.885)	(7.713)
Total passivo	**(30.283)**	**20.602**	**(51.090)**	**(60.771)**
Líquido	**34.927**	**52.829**	**(78.088)**	**9.668**

Consolidado:

Descrição	Saldos em 2024	Aportes	Devoluções	Saldos em 2025
Ativo				
FASG	-	2	-	2
Croácia	-	318	-	318
Dividendos	23.059	713	-	23.772
	23.059	**1.033**	**-**	**24.092**
Passivo				
FVB	(29.317)	(100)	2.096	(27.321)
Vírtu	(7.715)	(1.604)	7.139	(2.180)
Complexo Perplan	447	(1.133)	8	(678)
LCI	(987)	(111)	249	(849)
Cruz de malta	(106)	(626)	626	(106)
CPSI	(64)	-	-	(64)
WRF	(3.380)	(1.453)	4.120	(713)
Outros	(129)	(1.860)	1.342	(647)
	(41.251)	**(6.887)**	**15.580**	**(32.558)**
	(18.192)	**(5.854)**	**15.580**	**(8.466)**

10 Investimentos

	2025	2024
Saldo inicial	**71.976**	**47.431**
Resultado de equivalência patrimonial	41.057	25.389
Ganho/(perda) com desproporcionalidade	(27.427)	10.905
Variação na participação societária	-	13.239
Lucros distribuídos (apropriados)	(7.862)	(11.749)
	77.744	**71.976**
Ativo não circulante	82.976	71.976
Passivo não circulante	(5.232)	-

	Participação		Patrimônio Líquido		Resultado do exercício		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
Descrição	**2025**	**2024**	**2025**	**2024**	**2025**	**2024**	**2025**	**2024**	**2025**	**2024**
Passivo não circulante										
Lar Áustria	99,90%	99,90%	(12)	(11)	(2)	(1)	(14)	(12)	(2)	(1)
Lar Escócia	84,80%	84,80%	(14)	(11)	(2)	(4)	(14)	(12)	(1)	(3)
Lar Reino Unido	99,80%	0,01%	(6)	(3)	(16)	(1)	(22)	1	(16)	4
Picadão	33,40%	33,40%	(29)	(26)	(49)	(3)	(26)	(10)	(16)	(1)
Reserva Ibira	99,80%	0,00%	-	-	(27)	(1)	(27)	-	(27)	-
Lar Noruega	89,90%	89,90%	(10)	(12)	(21)	(1)	(27)	(9)	(19)	1
Lar Madrid	99,80%	99,80%	133	(401)	(161)	450	(28)	133	(161)	576
Due Residencial	99,80%	99,80%	(37)	(38)	5	-	(32)	(37)	5	1
Lar Barcelona	99,80%	99,80%	237	509	(273)	(54)	(36)	456	(273)	(279)
Lar Suíça	99,90%	99,90%	347	231	(384)	75	(37)	347	(384)	367
Vila Sonia	99,80%	0,00%	-	4	(55)	-	(55)	-	(55)	-
Santiago	99,80%	99,80%	(29)	(10)	(28)	(10)	(57)	(29)	(28)	(19)
Lar Bélgica	89,90%	89,90%	(71)	(72)	-	-	(64)	(64)	-	(1)
Lar País de Gales	84,80%	84,80%	(77)	(38)	2	(14)	(64)	(66)	2	(34)
Lar Espanha	79,90%	79,90%	512	(192)	(595)	614	(66)	409	(475)	563
Lar Portugal	89,90%	89,90%	841	(193)	(977)	375	(123)	756	(878)	165
Lar Finlândia	99,80%	99,80%	11.183	11.289	(11.336)	(109)	(152)	11.161	(11.313)	(107)
Lar Itália	79,90%	79,90%	525	453	(778)	(38)	(202)	419	(622)	(71)
Incorp São Paulo	100,00%	100,00%	2.905	(1.985)	(3.160)	1.888	(255)	(41)	(3.160)	1.966
Lar San Marino	99,80%	99,80%	159	(546)	(464)	69	(305)	159	(464)	(422)
Lar Florianópolis	69,96%	69,96%	(522)	(26)	(87)	(509)	(427)	(365)	(61)	(404)
LarSPE EUA 1	100,00%	100,00%	(665)	(27)	(14)	(36)	(680)	(665)	(14)	(779)
Lar Estados Unidos 2	100,00%	100,00%	(263)	(163)	(757)	(6)	(1.021)	(366)	(757)	(326)
Aprígio	99,80%	99,80%	(998)	(539)	(503)	(791)	(1.498)	(992)	(502)	(454)
					(19.682)	**1.893**	**(5.232)**	**11.173**	**(19.221)**	**742**

Continuação:

Descrição	Participação		Patrimônio Líquido		Resultado do exercício		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Ativo não circulante										
Incorporadora Sorocaba	99,90%	99,90%	17.759	4.336	(5.493)	2.287	12.254	6.741	(5.488)	5.465
Montreal	96,00%	96,00%	8.749	(2.491)	3.518	2.796	11.776	10.672	3.377	(1.335)
Egito	99,80%	99,80%	(836)	(4.691)	10.885	6.529	10.030	3.030	10.864	4.011
Lar Brasil	94,80%	94,90%	(4.663)	(464)	10.928	285	5.939	(1.397)	10.360	(1.106)
Lar Inglaterra	89,90%	89,90%	6.575	(116)	(1)	6.689	5.909	5.911	(1)	6.014
Lar San Diego	99,80%	99,99%	853	2.704	4.640	(30)	5.482	2.703	4.631	(2)
Engenharia	99,71%	99,73%	3.744	(7.560)	1.131	1.569	4.860	1.597	1.127	(2.527)
Bom jesus	99,80%	99,80%	(3.049)	(507)	7.914	(79)	4.855	(132)	7.898	3
Parc. Juruá	79,90%	79,90%	583	(43)	1.189	(53)	2.197	1.332	950	289
Brio Sebastião Gil	99,80%	99,80%	(8.048)	(621)	10.034	182	1.982	1.200	10.014	1.899
Lar Toronto	99,80%	99,80%	2.248	4.467	(273)	(3.336)	1.971	2.435	(273)	(4.360)
Porto Alegre	29,96%	29,96%	(5.456)	(45)	11.993	(853)	1.958	(171)	3.593	(158)
Lar Roma	99,80%	99,80%	(570)	(4.492)	2.140	6.046	1.567	3.140	2.136	3.749
Lar Alemanha	99,80%	99,80%	3.424	3.101	(2.017)	253	1.404	3.659	(2.016)	441
Lar Suécia	99,00%	99,00%	1.751	1.614	(578)	(88)	1.139	1.733	(572)	117
Lar Estados Unidos 1	100,00%	100,00%	(1.785)	(6.028)	2.706	8.993	921	4.618	2.706	9.035
Lar Uruguai	99,80%	99,80%	2.451	2.651	(1.581)	71	868	2.898	(1.578)	200
Grécia	99,80%	99,80%	1.234	(975)	(367)	200	866	1.232	(366)	(1.556)
Parc. Vila	79,90%	79,90%	2.412	2.105	(1.488)	122	738	1.927	(1.189)	246
Lar Austrália	49,80%	49,80%	2.658	2.970	(1.231)	269	710	1.795	(613)	174
Florença	49,80%	49,80%	(409)	(3.228)	1.798	4.049	692	572	895	2.371
Lar Londres	99,90%	99,99%	1.220	(6.134)	(608)	(380)	612	1.220	(607)	416
Flamboyant	99,80%	99,90%	(6.674)	(1.696)	7.275	774	600	(71)	7.260	914
Ares Ipiranga	99,70%	99,99%	(3.910)	(967)	4.484	173	571	(643)	4.474	(1.142)
Lar Chile	99,90%	99,90%	565	507	(52)	51	512	569	(52)	62
Lar Beabisa	69,96%	69,96%	1.831	2.029	(1.137)	(83)	486	1.412	(795)	14
Lar Dinamarca	80,00%	80,00%	880	582	(217)	218	486	711	(173)	246
Lar México	100,00%	99,99%	572	208	(135)	183	437	632	(135)	204
Lar Lisboa	99,90%	99,90%	814	424	(364)	352	351	813	(363)	339
Parc Sorocaba	99,80%	99,80%	(1.753)	(2.721)	2.046	2.660	293	497	2.042	1.015
Valência	48,50%	48,50%	(1.667)	-	1.965	(2)	145	(70)	953	(70)
Lar França	79,90%	79,90%	(95)	247	244	(450)	119	(76)	195	(350)
Lar Mônaco	80,00%	80,00%	227	173	(81)	51	116	181	(65)	41
Paragon	20,00%	0,00%	(5.456)	-	5.887	1.326	86	-	1.177	-
Lar Canadá	87,90%	99,90%	123	142	(99)	(8)	35	123	(87)	(16)
Brio Gama Lobo	99,80%	99,80%	6	3	-	2	6	6	-	3
Alto do Canadá I	99,80%	99,80%	3	4	-	(1)	3	3	-	3
Brio Vendas Sorocaba	0,00%	0,00%	1.932	4	(1.496)	1.930	-	-	-	-
EUA	100,00%	100,00%	1	1	(1)	(1)	-	1	(1)	(2)
					73.558	**42.696**	**82.976**	**60.803**	**60.278**	**24.647**
					53.876	**44.589**	**77.744**	**71.976**	**41.057**	**25.389**

1410

11 Intangível

a) Composição do saldo:

	Taxa anual de amortização	Controladora 2025	Controladora 2024	Controladora 2025	Controladora 2024
Marcas e patentes	-	79	79	79	79
Desenvolvimento de projetos (SPE constituir)	(i)	907	1.593	1.198	1.620
		986	**1.672**	**1.277**	**1.699**

(i) Saldo composto pelas despesas análise de viabilidade de projeto que são realizadas no resultado e/ou estoque quando o projeto é viabilizado. Neste momento, é constituída operação de mútuo entre a Controladora e a nova SPE. No caso de não viabilização do projeto, a baixa é reconhecida em contrapartida do resultado da Controladora (e suas controladas quando aplicável).

b) Movimentação do período:

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**Marcas e patentes**	**Desenvolvimento de projetos (SPE a constituir)**	**Marcas e patentes**	**Desenvolvimento de projetos (SPE a constituir)**
Saldos em 31 de dezembro de 2023	**79**	**1.375**	**79**	**1.460**
Adições	-	1.055	-	1.162
Baixas	-	(837)	-	(1.002)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	**79**	**1.593**	**79**	**1.620**
Adições	-	984	-	1.723
Baixas	-	(1.669)	-	(2.145)
Saldos em 31 de dezembro de 2025	**79**	**907**	**79**	**1.198**

1411

12 Empréstimos e financiamentos

a) Composição do saldo:

					Controladora		Consolidado	
Descrição	Contrato	Operação	Taxa de juros	Vencimento	Saldos em 2025	Saldos em 2024	Saldos em 2025	Saldos em 2024
Sicoob	113962	Capital de giro	3,82% a.a. + CDI	nov/26	-	3.574	-	3.574
Sicoob	119779	Capital de giro	3,64% a.a. + CDI	mar/27	6.888	10.042	6.889	10.042
Sicoob	1269030	Capital de giro	3,57% a.a. + CDI	ago/28	9.654	12.669	9.654	12.669
Sicoob	1366999	Capital de giro	3,57% a.a. + CDI	fev/29	9.945	14.262	9.945	14.262
Bocom BBM	603350	Capital de giro	3,50% a.a. + CDI	ago/26	1.112	2.778	1.112	2.777
Bocom BBM	608110	Capital de giro	3,50% a.a. + CDI	ago/28		2.778	7.798	2.777
CEF	Diversos	Plano empresário	**(i)**	**(i)**	-	-	13.779	8.503
CEF	Diversos	Apoio a produção	**(i)**	**(i)**	-	-	60.606	47.960
					27.599	**43.325**	**109.782**	**99.787**
Circulante					9.599	17.039	83.984	69.926
Não circulante					18.000	26.286	25.798	29.861

(i) Ambas às operações têm por objetivo financiar os empreendimentos durante seu período de construção, assim como a amortização destes.

b) Movimentação do período:

		Controladora					Consolidado					
		Saldos em	Adição		Baixa	Saldos em	Saldos em	Adição		Baixa		Saldos em
Descrição	Contrato	2024	Juros	Principal	Juros	2025	2024	Principal	Juros	Principal	Juros	2025
Sicoob	113962	3.574	455	(3.576)	(453)	-	3.574	-	455	(3.576)	(453)	-
Sicoob	119779	10.042	1.149	(3.153)	(1.150)	6.888	10.042	-	1.149	(3.153)	(1.150)	6.888
Sicoob	1269030	12.669	1.897	(3.016)	(1.896)	9.654	12.669	-	1.897	(3.016)	(1.896)	9.654
Sicoob	1366999	14.262	2.137	(4.327)	(2.127)	9.945	14.262	-	2.137	(4.327)	(2.127)	9.945
Bocom BBM	603350	2.778	340	(2.006)	-	1.112	2.778	-	340	(2.006)	-	1.112
Bocom BBM	608110	-	-	-	-	-	-	8.005	459	-	(666)	7.798
CEF	Diversos	-	-	-	-	-	8.503	10.443	854	(5.363)	(658)	13.779
CEF	Diversos	-	-	-	-	-	47.960	72.622	5.639	(60.027)	(5.588)	60.606
		43.325	**5.978**	**(16.078)**	**(5.626)**	**27.599**	**99.788**	**91.070**	**12.930**	**(81.468)**	**(12.538)**	**109.782**

1412

Capital de Giro

As garantias oferecidas nas operações são aval dos sócios.

Plano empresário e apoio a produção

Trata-se de uma modalidade de empréstimo voltada especificamente à produção das unidades habitacionais, utilizada para acelerar a produção dos empreendimentos que estão sendo vendidos e, consequentemente incrementar a receita operacional. Todos os custos desses empréstimos são considerados nas análises das viabilidades econômicas de cada projeto antes de serem iniciados.

Compromissos contratuais (*covenants*)

A Controladora e suas controladoras não possuem operações financeiras com cláusulas restritivas denominadas ("*covenants*").

13 Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**2025**	**2024**	**2025**	**2024**
Serviços de terceiros	567	137	9.819	5.079
Caução	-	-	5.574	5.560
Produtos e Materiais	43	3	2.646	2.984
Outros	1	1	1.242	915
	611	**142**	**19.281**	**14.537**

14 Contas a pagar para terreneiros

	Controladora		Consolidado	
Descrição	**2025**	**2024**	**2025**	**2024**
Passivo circulante				
Brio Sebastiao Gil	-	-	12.880	7.900
Brio Lar Aprigio	-	-	3.368	3.389
Bosque Do Horto	-	-	2.443	-
Condomínio 2	-	-	1.996	-
Lar Dallas	-	-	1.890	2.994
Lar Finlândia	-	-	1.112	125
Paragon	-	-	841	-
Brio Lar Egito	-	-	508	5.610
Brio Lar Roma	-	-	349	2.582
Lar Brasil	-	-	264	3.084
Lar Florença	-	-	92	268
Complexo EUA	-	-	-	1.672
Outros	-	-	99	-
	-	**-**	**25.842**	**27.624**
Passivo não circulante				
Vila Sonia	-	-	11.549	-
Brio Lar Bélgica	-	-	6.581	6.581
Lar País De Gales	-	-	6.213	6.250
SCP Fundo	5.186	5.186	5.186	5.186
Lar Finlândia	-	-	4.776	125
Lar Inglaterra	-	-	3.612	3.612
Lar Escócia	-	-	3.611	45
SCP 12	2.481	4.000	2.481	4.000
WRF	1.799	3.377	1.799	3.377
Brio Lar Noruega	-	-	1.606	1.606
Fazenda Picadão	-	-	1.253	1.253
Lar Santiago	-	-	1.003	1.003
Lar Áustria	-	-	979	979
Lar Dallas	-	-	737	2.994
Lar Florença	-	-	631	268
Lar Brasil	-	-	299	3.084
Brio Eua 36	-	-	257	-
FVB	9	9	9	9
Complexo EUA	-	-	-	1.672
Outros	-	-	334	26.016
	9.475	**12.572**	**52.915**	**68.060**
	9.475	**12.572**	**78.757**	**95.684**

15 Provisão para garantias

A Controladora e suas controladas oferecem garantia para o período de cinco anos para possíveis deficiências e/ou correções nos empreendimentos entregues, em cumprimento das exigências da legislação brasileira. Para fazer frente aos dispêndios oriundos dessa garantia é constituída provisão cuja mensuração se baseia em análises de dados do departamento de engenharia, no histórico de gastos incorridos e na evolução da obra.

Cód.	Descrição	Status	2025	2024
54	Egito	Finalizado	1.449	813
57	EUA Cond.1	Finalizado	1.145	987
56	Roma	Finalizado	1.128	860
26	Londres	Finalizado	1.097	1.150
74	Porto Alegre	Em obra	841	90
18	Brasil	Em obra	750	-
48	Montreal	Finalizado	617	1.273
42	Toronto	Finalizado	597	742
72	Florença	Finalizado	568	968
75	Dallas	Em obra	547	28
61	Parc Ipê Vermelho	Em obra	513	524
41	Madrid	Finalizado	411	426
52	Flamboyant	Em obra	365	426
63	Essencial Faria Lima	Em obra	341	77
78	San Diego	Em obra	329	-
27	Alemanha	Finalizado	253	293
47	Grécia	Finalizado	248	279
30	Portugal	Finalizado	246	274
77	Ares Ipiranga	Em obra	246	30
82	Bosque do Horto	Em obra	226	-
40	Barcelona	Finalizado	198	200
44	Austrália	Finalizado	140	268
46	Lar Aprigio	Em obra	122	-
58	Condomínio 2	Em obra	94	-
14	Espanha	Finalizado	73	73
59	Florianópolis	Finalizado	57	131
7	Suíça	Finalizado	41	45
37	Uruguai	Finalizado	31	42
43	San Marino	Finalizado	31	79
17	Chile	Finalizado	30	30
19	Mônaco	Finalizado	14	14
83	Paragon	Em obra	12	24
13	Parc Mirante	Finalizado	9	16
8	Juruá	Finalizado	5	5
22	Beabisa	Finalizado	4	7
5	Vila Virginia	Finalizado	3	3
15	Lisboa	Finalizado	1	1
28	Suécia	Finalizado	-	4
			12.782	**10.182**

16 Provisão para contingências e passivos contingentes

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, a Controladora e suas controladas eram partes envolvidas em ações trabalhistas e cíveis. A Administração, com base na opinião dos seus assessores jurídicos, registrou a provisão para contingências para as ações e valores cujas perdas foram classificadas como prováveis. Para garantir as demandas foram realizados depósitos judiciais, no montante de R$ 179 mil.

	Controladora e Consolidado	
Descrição	**2025**	**2024**
Provisão para contingência	**614**	**346**

Movimentação do período:

- Controladora

Descrição	**2024**
Saldos inicial	**27**
(-) Créditos revertidos	(27)
Saldo final	**-**

- Consolidado

Descrição	**2025**	**2024**
Saldo inicial	**346**	**260**
(-) Créditos revertidos	(309)	(117)
(+) Créditos provisionados	577	203
Saldo final	**614**	**346**

Para os processos que, com base nas opiniões dos seus assessores jurídicos, as perdas são avaliadas como possíveis, não foi registrada provisão para contingências. Os montantes envolvidos nestes processos são os seguintes:

a Controladora

Trabalhistas: a Empresa é parte envolvida em trinta e seis ações trabalhistas que totalizam R$3.342 mil em 31 de dezembro de 2025 (R$ 1.097 mil em 31 de dezembro de 2024).

b Controladas

As controladas são partes envolvidas em ações cíveis que totalizam R$326 mil em 31 de dezembro de 2025, detalhados a seguir:

		31 de dezembro 2025
Controladas envolvidas	**Quantidade de ações**	**Valores envolvidos**
Parc Villa/Lar Itália/Lar Suíça	1	118
Lar Londres	1	26
Lar Toronto	1	95
Lar Barcelona	1	42
Lar Planalto	1	45

17 Patrimônio líquido

a Capital social

O capital social subscrito e integralizado da Controladora em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 é de R$ 14.000 mil no valor de R$ 1,00 por quota, totalizando 14.010.0000 quotas.

	2025			2024		
Descrição	**Quotas quantidade**	**Partic. %**	**Valor**	**Quotas quantidade**	**Partic. %**	**Valor**
Quotas capital dos sócios	**14.010.000**	**100%**	**14.010**	**14.010.000**	**100%**	**14.010**

b Distribuição de lucros

Em 31 de dezembro de 2025 foram distribuídos lucros nos montantes de R$ 4.079. Em 31 de dezembro de 2024 não foram distribuídos lucros.

c Reserva de lucros

Os lucros acumulados apurados em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 foram transferidos no patrimônio líquido para reserva de lucros, que está à disposição dos cotistas para futura destinação.

18 Receita líquida de vendas e serviços prestados

	Controladora		Consolidado	
	2025	**2024**	**2025**	**2024**
Receita de incorporação imobiliária líquida	-	-	312.162	251.095
Receita de prestação de serviços	212	140	488	910
Venda (distrato) de terreno	-	-	(17.920)	11.972
	212	**140**	**294.730**	**264.451**
(-) Impostos incidentes	(27)	-	(4.227)	(5.419)
	185	**140**	**290.503**	**258.558**

19 Despesas com vendas

	Controladora e consolidado	
	2025	**2024**
Despesas comerciais	(10.220)	(10.779)
Despesas com marketing	(3.653)	(3.334)
	(13.873)	**(14.113)**

20 Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Despesas com pessoal	(2.062)	(930)	(8.593)	(9.111)
PECLD	-	-	(10.735)	(8.483)
ITBI e custas cartoriais	(43)	(33)	(8.805)	(5.297)
Depreciação e amortização	(1.366)	(423)	(2.110)	(1.621)
Despesas com Tecnologia	(1.599)	(1.240)	(1.664)	(1.313)
Gastos com manutenções/escritório	(661)	(527)	(1.805)	(1.510)
Despesas com revenda	-	-	(751)	(402)
Despesa SPES sem viabilidade	(638)	(67)	(641)	(759)
Consultoria e serviços	(280)	(200)	(444)	(627)
Despesas judiciais	(261)	(31)	(389)	(160)
Seguros	-	-	(356)	(21)
Provisão para contingências	-	27	(269)	(139)
Outros	13	(217)	(107)	(222)
Total	**(6.897)**	**(3.641)**	**(36.669)**	**(29.665)**

21 Resultado financeiro líquido

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Receitas financeiras				
Atualização do saldo de contas a receber	-	-	9.011	12.561
Rendimento de aplicações financeiras	280	249	7.719	2.783
Descontos obtidos	-	1	843	222
Outras receitas financeiras	-	19	380	189
	280	**269**	**17.953**	**15.755**
Despesas financeiras				
Juros sobre empréstimos	(5.977)	(6.320)	(12.891)	(9.276)
Juros passivos de arrendamento	(88)	(155)	(203)	(252)
Tarifas bancárias	(51)	(6)	(502)	(562)
Taxa de administração consórcios	(1)	-	(913)	(158)
Despesas com (IOF)	(33)	(26)	(454)	(200)
Outras despesas	(346)	(460)	(424)	(464)
	(6.496)	**(6.967)**	**(15.387)**	**(10.912)**
	(6.216)	**(6.698)**	**2.566**	**4.843**

22 Imposto de renda e contribuição social – correntes

	Controladora		Consolidado	
	2025	2024	2025	2024
Faturamento (serviços)	244	-	17.752	972
Presunção (32%)	**78**	**-**	**5.681**	**311**
Outras receitas	109	120	6.048	2.325
Base de cálculo	**187**	**120**	**11.728**	**2.636**
Imposto de renda - 15%	(30)	(18)	(1.759)	(395)
Adicional do imposto de renda - 10%	(1)	-	(368)	(61)
Contribuição social 9%	(17)	(11)	(1.056)	(237)
(-) Ajuste de provisão a maior de períodos anteriores	12	117	1.296	131
Imposto de renda e contribuição social - Lucro presumido	**-**	**-**	**(1.887)**	**(562)**
Imposto de renda e contribuição social - Regime especial de tributação (RET)	**-**	-	**(3.639)**	**(4.376)**
Imposto de renda e contribuição social	**36**	**88**	**(5.577)**	**(4.938)**

O imposto de renda e a contribuição social são calculados com base no lucro presumido, às alíquotas estabelecidas, respectivamente, nos termos da legislação fiscal vigente e pelo RET (ambos por regime de caixa). No primeiro caso a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão da presunção de 8%, e da contribuição social a razão da presunção de 12% sobre as atividades imobiliárias (compra, venda, loteamento, incorporação de imóvel), e sobre atividade de administração, locação ou cessão de bens móveis/ imóveis ou direitos, e para serviços de construção civil, quando a prestadora não empregar materiais de sua propriedade nem se responsabilizar pela execução da obra, para esta atividade a base de cálculo do imposto de renda é calculada a razão da presunção de 32%, e da contribuição social a razão de presunção de 32%, sobre as receitas brutas, as quais aplicam-se as alíquotas regulares de 15% acrescida de 10% de adicional, quando for o caso, para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social sobre o lucro. No segundo caso, são calculados sobre as receitas de venda de imóvel recebidas as alíquotas de 1,26% para o IRPJ, 0,66% para CSLL, 0,37% para o PIS e 1,71% para o COFINS.

O imposto de renda – IRPJ e a contribuição social sobre o lucro líquido – CSLL, diferidos são calculados registrados para refletir os efeitos fiscais futuros atribuíveis às diferenças temporárias entre a base fiscal, que determina a tributação conforme o recebimento e a efetiva apropriação do lucro imobiliário, conforme mencionado na nota explicativa nº 14.

23 Instrumentos financeiros

a Considerações gerais

A Controladora e suas controladas mantêm operações com instrumentos financeiros cujos riscos são administrados por meio de estratégias de posições financeiras e sistemas de limites de exposição. As políticas de risco e os sistemas são revistos regularmente para refletir mudanças nas condições de mercado e nas suas atividades. Todas as operações estão integralmente reconhecidas na contabilidade e restritas aos instrumentos a seguir relacionados:

		Controladora			
		2025		2024	
	Nota	Valor justo por meio do resultado	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Custo amortizado
Ativo					
Caixa e equivalentes de caixa	**5**	64	2.882	742	1.835
Partes relacionadas	**9**	-	70.439	-	34.926
		64	**73.321**	**742**	**36.761**
Passivo				-	
Empréstimos e financiamentos	**12**	-	27.599	-	43.325
Fornecedores	**13**	-	611	-	142
Contas a pagar para terreneiros	**14**	-	9.475		12.572
Partes relacionadas	**9**	-	60.771	-	-
		-	**98.456**	**-**	**56.039**

		Consolidado			
		2025		2024	
	Nota	Valor justo por meio do resultado	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Custo amortizado
Ativo					
Caixa e equivalentes de caixa	**5**	5.722	58.219	13.439	72.558
Contas a receber de clientes	**6**	-	78.854	-	84.015
Partes relacionadas	**9**	-	18.892	-	23.506
		5.722	**155.965**	**13.439**	**180.079**
Passivo					
Empréstimos e financiamentos	**12**	-	109.782	-	99.787
Fornecedores	**13**	-	19.281	-	14.537
Passivo de arrendamento a pagar		-	2.838	-	2.546
Contas a pagar para terreneiros	**14**	-	78.757	-	95.683
Partes relacionadas	**9**	-	27.358	-	41.698
		-	**238.016**	**-**	**254.251**

b Fatores de risco que podem afetar os negócios das Empresas

Os principais fatores de risco que a Controladora e suas controladas estão expostas refletem em aspectos estratégico-operacionais e econômico-financeiros. Os riscos estratégicos-operacionais (tais como comportamento de demanda, concorrência e mudanças relevantes na estrutura dos negócios) são endereçados pelo modelo de gestão da Administração. A gestão dos riscos e dos instrumentos financeiros são realizadas por meio de políticas, definição de estratégias e implementação de sistemas de controle visando a liquidez, rentabilidade e segurança. É realizado acompanhamento periódico entre as taxas

contratadas e as taxas vigentes no mercado. A Controladora e suas controladas possuem política conservadora de gestão dos recursos, instrumentos e riscos financeiros monitorada pela Administração, sendo que esta possui como principais objetivos preservar o valor e a liquidez dos ativos financeiros e garantir recursos financeiros para o bom andamento dos negócios, incluindo suas expansões. Os principais riscos financeiros considerados pela administração são:

- Risco de preço dos empreendimentos;
- Risco de crédito;
- Risco de liquidez; e
- Risco de taxas de juros.

A Controladora e suas controladas não efetuam aplicações de caráter especulativo em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco. Essa nota explicativa apresenta informações sobre a exposição da Controladora e suas controladas a cada um dos riscos supramencionados, os objetivos, políticas e processos para a mensuração e gerenciamento de risco, e o gerenciamento de capital. Divulgações quantitativas adicionais são incluídas ao longo dessas demonstrações financeiras.

c Risco de preço dos empreendimentos

Está relacionado à possibilidade de oscilação no preço dos empreendimentos que são vendidos ou no preço das matérias-primas e demais insumos utilizados no seu processo de construção. As receitas de vendas e principalmente o custo dos produtos e serviços vendidos afetados por alterações nos preços de seus produtos ou materiais poderão sofrer alterações. Para minimizar os riscos, a Administração monitora permanentemente as oscilações de preço no mercado nacional.

d Risco de crédito

Os instrumentos financeiros que geram riscos de crédito de contraparte são representados, fundamentalmente, por caixa e equivalentes de caixa, contas a receber de clientes e títulos e valores mobiliários. Os riscos de crédito de caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários decorrem, principalmente, da incapacidade de instituições financeiras cumprirem suas obrigações financeiras com a Controladora e suas controladas. Regularmente a Administração executa análise de crédito das instituições nas quais mantém relacionamento através de diversas metodologias que avaliam liquidez, solvência, alavancagem, qualidade da carteira, dentre outras. Equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários são mantidos somente em instituições com histórico de sólida posição de crédito, privilegiando segurança e liquidez. Os riscos de créditos associados ao saldo de contas a receber de clientes é reduzido em virtude da análise de concessão de crédito e dos procedimentos de controle adotados pela Administração. Adicionalmente, é constituída provisão para créditos de liquidação duvidosa com base na perda histórica e , nota explicativa 2(d.1).

e Risco de liquidez

O risco de liquidez surge da possibilidade da Controladora e suas controladas não cumprir com as suas obrigações contratadas nas datas previstas e necessidades de caixa devido às restrições de liquidez do mercado. Para mitigar esse risco, a Administração possui linhas de crédito, que aumentam a liquidez no curto prazo e possibilitam maior eficiência na gestão do caixa, sendo consistente com o seu foco estratégico

na redução do custo do capital. As principais fontes de captação derivam do fluxo de caixa gerado por suas operações e empréstimos e financiamentos. A Administração acredita que essas fontes são adequadas para atender aos seus atuais usos, o que inclui, mas não se limita, o capital de giro, capital de investimento, amortização de dívidas e pagamento de dividendos.

f Risco de taxa de juros

A Administração considerou que as operações mantidas pela Controladora e suas controladas em que indicam juros, o resultado e os fluxos de caixa operacionais são, substancialmente, independentes das mudanças nas taxas de juros do mercado. Os principais montantes atrelados à taxa de juros são operações de empréstimos e financiamentos que, inerentemente, são operações atreladas a taxas subsidiadas e a indexadores nacionais que historicamente não apresentam volatilidades significativas. Sendo assim, a Administração entende que não há risco significativo em relação a volatilidade dos juros a ser apresentado.

g Análise de sensibilidade – taxa de juros

Considerando que a gestão das exposições às taxas de juros é efetuada com base na priorização de contratação de operações com taxas pré-fixadas, a Administração entende que, qualquer volatilidade nas taxas, as quais as operações da Controladora e suas controladas estão indexadas, não incorreria em impactos significativos em seu resultado, não sendo apresentada uma análise de sensibilidade sobre este risco.

h Gerenciamento do capital

A política da Administração é manter uma sólida base de capital para manter a confiança do investidor, do credor e do mercado e manter o desenvolvimento futuro do negócio. Para tanto, a Administração monitora a relação da dívida líquida em relação ao patrimônio líquido total.

A Administração procura manter um equilíbrio entre os mais altos retornos possíveis com níveis mais adequados de financiamento e as vantagens e a segurança proporcionada por uma posição de capital saudável.

i Estimativa do valor justo

Pressupõe-se que os saldos das contas a receber e das contas a pagar pelo valor contábil, menos eventual perda (*impairment*), estejam próximos de seus valores justos. O valor justo dos passivos financeiros, para fins de divulgação, é estimado mediante o desconto dos fluxos de caixa contratuais futuros pela taxa de juros vigente no mercado.

24 Cobertura de seguros

A Controladora e suas controladas adotam a política contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos por montantes considerados pela Administração como suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. As apólices estão em vigor e os prêmios foram devidamente pagos. A Controladora e suas controladas consideram que possuem um programa de gerenciamento de riscos como o objetivo de delimitar os riscos, buscando no mercado coberturas compatíveis com o seu porte e as suas operações, sendo a sua cobertura de seguros consistente com a das outras empresas de dimensão semelhante operando no setor. As coberturas de seguros são sobre:

a **Risco de engenharia:**

a.1 **Responsabilidade cível** – Cobertura por danos materiais e corporais causados involuntariamente a terceiros, decorrentes da execução da obra, das instalações e das montagens no local objeto do seguro.

a.2 **Danos físicos ao imóvel** – (obras financiadas) – Cobertura para avarias, perdas e danos materiais decorrentes de acidentes de origem súbita e imprevista ao imóvel.

b **Incêndio** – Raio e explosão na matriz e nos escritórios regionais.

c **Seguro término de obras** – Garante a entrega da obra aos promitentes compradores.

d **Seguro de responsabilidade civil para executivos** – Cobertura de custos de defesa em eventuais processos judiciais e câmaras de arbitragem.

As premissas de riscos adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo de auditoria das demonstrações financeiras, consequentemente, não foram revisadas pelos auditores independentes da Controladora e suas controladas.

*** fim ***

REDE GLOBAL MOORE

Uma rede mundial que atua há mais de 100 anos com personalidade local.

Isso garante proximidade ao cliente e profundo conhecimento da sua região de atuação, respeitando culturas e legislações.

CONTATO

Moore Prisma Auditores e Consultores

Rua Milton José Robusti, 75
15º Andar
CEP 14021-613
Ribeirão Preto - SP - Brasil

T 55 (16) 3019 7900
E moorerp@moorebrasil.com.br

MOORE

www.moorebrasil.com.br

A Rede Global Moore e suas firmas-membro, presentes nas principais cidades do mundo, são entidades legalmente distintas e independentes entre si.

ANEXO XIII - DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA (DISTRIBUIÇÃO PARCIAL)

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

DISTRIBUIÇÃO PARCIAL

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários na categoria "S1", sob o nº 949, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1.912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº 48.415.978/0001-40, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("**Securitizadora**"), no âmbito dos certificados de recebíveis em 2 (duas) séries da 72ª (septuagésima segunda) emissão ("**CRI**" e "**Emissão**"), os quais serão ofertados para distribuição pública sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea 'a' da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**" e "**Oferta**"), **declara**, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, que será admitida a distribuição parcial dos CRI, desde que haja a colocação de CRI equivalente ao Montante Mínimo, qual seja, R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), a serem subscritos e integralizados no âmbito da Oferta.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração têm o significado previsto no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 72ª Emissão, em 2 (duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, lastreada em Créditos Imobiliários Devidos pela Brio Incorporadora LTDA.*", conforme aditado ("**Termo de Securitização**").

Sendo o que cumpria para o momento, renova os votos de estima e consideração e subscreve-se.

São Paulo/SP, 7 de abril de 2026.

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

leandro@leveragesec.com.br
D4Sign
Assinado

lucas@leveragesec.com.br
D4Sign
Assinado

Nome: Leandro Issaka
CPF: 307.644.618-50

Nome: Lucas Ribeiro de Almeida
CPF: 013.181.121-50

D4Sign 07f90590-6f2f-4a29-bee1-50219f4ae8aa - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Declaração Leverage pdf

Código do documento 07f90590-6f2f-4a29-bee1-50219f4ae8aa

Assinaturas

LEANDRO ISSAKA:30764461850
Certificado Digital
leandro@leveragesec.com.br
Assinou

LUCAS RIBEIRO DE ALMEIDA:01318112150
Certificado Digital
lucas@leveragesec.com.br
Assinou

Eventos do documento

01 Jun 2026, 12:35:15
Documento 07f90590-6f2f-4a29-bee1-50219f4ae8aa **criado** por GABRIEL DE CARVALHO THIELMANN (1f9e9d96-6cfc-406e-85d9-bc94ecb255d7). Email:apoio@tn.adv.br. - DATE_ATOM: 2026-06-01T12:35:15-03:00

01 Jun 2026, 12:36:31
Assinaturas **iniciadas** por GABRIEL DE CARVALHO THIELMANN (1f9e9d96-6cfc-406e-85d9-bc94ecb255d7). Email: apoio@tn.adv.br. - DATE_ATOM: 2026-06-01T12:36:31-03:00

01 Jun 2026, 12:44:33
ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - LEANDRO ISSAKA:30764461850 **Assinou** Email: leandro@leveragesec.com.br. IP: 138.94.127.40 (138.94.127.40.nipfiber.com.br porta: 41086). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=AC Certisign RFB G5,CN=LEANDRO ISSAKA:30764461850. - DATE_ATOM: 2026-06-01T12:44:33-03:00

01 Jun 2026, 13:40:24
ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - LUCAS RIBEIRO DE ALMEIDA:01318112150 **Assinou** Email: lucas@leveragesec.com.br. IP: 186.204.59.117 (bacc3b75.virtua.com.br porta: 36978). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=AC SOLUTI Multipla v5,CN=LUCAS RIBEIRO DE ALMEIDA:01318112150. - DATE_ATOM: 2026-06-01T13:40:24-03:00

Hash do documento original

(SHA256):6df1d2c158bfc4fbaa070d4279b0d3267499640cee98292356c793df8e205fbd
(SHA512):11f09169e7bc987b5b60dc03ce95015044b807be6005e4629ecd630c8863551d059e9f7bd198da1cd5a74c6d125cc0f6e3472b9ef8c404cf63d705e3549c9ce8

3 páginas - Datas e horários baseados em Brasília, Brasil
Sincronizado com o NTP.br e Observatório Nacional (ON)
Certificado de assinaturas gerado em 01 de June de 2026, 14:13:19

Esse log pertence **única** e **exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign
Integridade certificada no padrão ICP-BRASIL
Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme **MP 2.200-2/2001** e **Lei 14.063/2020**.

ANEXO XIV - SEGUNDO ADITAMENTO AO TERMO DE EMISSÃO

2º (SEGUNDO) ADITAMENTO AO TERMO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO PARTICULAR DE NOTAS COMERCIAIS, EM 2 (DUAS) SÉRIES, COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, NÃO CONVERSÍVEL, PARA DISTRIBUIÇÃO PRIVADA, DA BRIO INCORPORADORA LTDA

Pelo presente "*2º (Segundo) Aditamento ao Termo da 1ª (Primeira) Emissão Particular de Notas Comerciais, em 2 (Duas) Séries, com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, Não Conversível, para Distribuição Privada, da Brio Incorporadora Ltda.*", as partes abaixo qualificadas ("**2º Aditamento**"),

I. **BRIO INCORPORADORA LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("**CNPJ/MF**") sob o nº 20.220.831/0001-86, com sede na Avenida Sumaré, nº 372, Bairro Jardim Sumaré, CEP 14.025-450, na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, representada nos termos de seu documentos societários pelo Sr. **FABIO VILLAS BOAS**, brasileiro, maior, empresário, casado sob o regime de separação total de bens, portador da Cédula de Identidade RG nº 33.819.258-X, SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 218.560.558-50, residente e domiciliado na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Rua Nelson Simões Peixeiro, nº 325, Condomínio Residencial Ipê Rosa, Vila do Golf, CEP 14.027-754 ("**Emissora**" ou "**Devedora**" ou "**Devedor**" ou "**BRIO**");

II. **FVB EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.265.487/0001-41, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Rua Nelson Simões Peixeiro, nº 325, Condomínio Residencial Ipê Rosa, Vila do Golf, CEP 14.027-754, neste ato representada na forma de seus documentos constitutivos ("**Garantidor 1**", "**Avalista e Devedor Solidário 1**" ou "**Avalista PJ 1**" ou "**FVB Empreendimentos**" ou "**FVB**");

III. **FABIO VILLAS BOAS**, brasileiro, maior, empresário, casado sob o regime de separação total de bens, portador da Cédula de Identidade RG nº 33.819.258-X, SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 218.560.558-50, residente e domiciliado na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Rua Nelson Simões Peixeiro, nº 325, Condomínio Residencial Ipê Rosa, Vila do Golf, CEP 14.027-754 ("**Garantidor 2**", "**Avalista e Devedor Solidário 2**" ou "**Avalista PF 1**" ou "**Fabio**");

IV. **ADILSON PERDIZA VILLAS BOAS**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão universal de bens, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº 378.7262-X, SSP/SP,

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

inscrito no CPF/MF sob o nº 744.259.608-82, residente e domiciliado na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Rua Waldice Marcel, nº 225, Jardim Canadá, CEP 14.224-320 ("**Garantidor 3**", "**Avalista e Devedor Solidário 3**" ou "**Avalista PF 2**" ou "**Adilson**"), em conjunto com sua esposa, **MARIANGELA BISTANE VILLAS BOAS**, brasileira, nascida em 23/10/1954, casada, empresária, portadora do RG nº 6.871.444 SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 743.954.838-87, residente e domiciliada na Rua Waldice Marcel, nº 225, Jardim Canadá, na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, CEP 14.024-320, a qual comparece neste ato exclusivamente para prestar outorga uxória, nos termos do inciso III do Artigo 1.647 do Código Civil Brasileiro;

V. **MÁRCIO PERDIZA VILLAS BOAS**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº 4.754.194-5, SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 747.106.138-34, residente e domiciliado na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Luis Eduardo de Toledo Prado, nº 2.300, Casa 55, Vila do Golf, CEP 14.027-250 ("**Garantidor 4**", "**Avalista e Devedor Solidário 4**" ou "**Avalista PF 3**" ou "**Marcio**"), em conjunto com sua esposa, **MARIA CECÍLIA PLACIDO VILLAS BOAS**, brasileira, nascida em 04/02/1951, casada no regime da comunhão parcial de bens, professora, portadora da Cédula de Identidade RG nº 5.034.015-SSP/SP, expedida em 07/07/1978, e inscrita no CPF/MF sob o nº 744.737.788-00, residente e domiciliada na Rua Dr. Romeu Pereira, nº 349, Alto da Boa Vista, CEP 40.025-550, na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, a qual comparece neste ato exclusivamente para prestar outorga uxória, nos termos do inciso III do Artigo 1.647 do Código Civil Brasileiro;

VI. **PERPLAN URBANIZAÇÃO LTDA.**, sociedade limitada inscrita no CNPJ/MF sob o nº 51.768.276/0001-55, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, nº 1.465, 1º andar, Sala 101, Jardim Botânico, CEP 14.021-630, neste ato representada na forma de seus documentos constitutivos ("**Garantidor 5**", "**Avalista e Devedor Solidário 5**" ou "**Avalista PJ 2**" ou "**Perplan Urbanização**" ou "**Perplan**", em conjunto com o Avalista e Devedor Solidário 1, o Avalista e Devedor Solidário 2, o Avalista e Devedor Solidário 3 e o Avalista e Devedor Solidário 4, os "**Avalistas e Devedores Solidários**");

VII. **LAR BRASIL CONDOMÍNIO I SPE LTDA.**, sociedade de propósito específico constituída na forma de sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.266.082/0001-77, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Sumaré, nº 372, Jardim Sumaré,

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

CEP 14.025-450, neste ato representada na forma de seus documentos constitutivos ("**Garantidor 6**" ou "**Lar Brasil**"); e

VIII. **LAR NORUEGA INCORPORADORA SPE LTDA.**, sociedade de propósito específico constituída na forma de sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 31.901.348/0001-83, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, nº 1.465, Sala 217-AA, Jardim Botânico, CEP 14.021-630, neste ato representada na forma de seus documentos constitutivos ("**Garantidor 7**" ou "**Lar Noruega**" em conjunto com o Garantidor 1, Garantidor 2, Garantidor 3, Garantidor 4, Garantidor 5 e Garantidor 6, os "**Garantidores**");

e, ainda, na qualidade de Intervenientes Anuentes:

IX. **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") sob o nº 949, na categoria "S1", com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.912, 13º andar, Sala 132, Bela Vista, CEP 01.310-924, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 48.415.978/0001-40, neste ato representada nos termos de seus documentos societários ("**Securitizadora**" ou "**Titular das Notas Comerciais**"); e

X. **PATAGÔNIA CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Av. Braz Olaia Acosta, nº 727, Sala 1.101, Jardim Califórnia, CEP 14.026-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 39.526.263/0001-74, ou quem vier a substituí-la ("**Patagônia**" ou "**Agente de Garantias**");

(sendo a Devedora, os Garantidores, a Securitizadora e a Patagônia denominados, em conjunto, como "**Partes**" e, individual e indistintamente, como "**Parte**").

CONSIDERANDO QUE:

(i) em 7 de abril de 2026, a Devedora realizou sua 1ª (primeira) emissão de 35.000 (trinta e cinco mil) notas comerciais escriturais, em 2 (duas) séries ("**Notas Comerciais**" e "**Créditos Imobiliários**"), por meio da celebração do "*Termo da 1ª (Primeira) Emissão Particular de Notas Comerciais, em 2 (Duas) Séries, com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, Não Conversível, para Distribuição Privada, da Brio Incorporadora Ltda.*", conforme aditado ("**Termo de Emissão**");

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

(ii) os Créditos Imobiliários são representados por meio do *"Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, com Garantia Real, Sob a Forma Escritural"*, celebrado em 7 de abril de 2026, conforme aditado ("**Instrumento de Emissão de CCIs**"), e se inserem no contexto de uma operação de securitização da 72ª (septuagésima segunda) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Leverage, em duas séries ("**CRI**"), por meio da celebração do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em 2 (duas) Séries, da 72ª (Septuagésima Segunda) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela Brio Incorporadora Ltda.*", conforme aditado ("**Termo de Securitização**");

(iii) em garantia do fiel, integral e pontual pagamento das Obrigações Garantidas (conforme definido no Termo de Emissão) pela Devedora, foram outorgadas, constituídas e formalizadas, conforme o caso, em favor da Securitizadora, a garantia real de Alienação Fiduciária de Imóveis, garantia fidejussória de Aval, o Fundo de Despesas e Fundo de Reservas (conforme termos definidos no Termo de Emissão);

(iv) os CRI atualmente são distribuídos por meio de oferta pública de distribuição, sujeita a registro automático perante a CVM, conduzida nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"), e são destinados exclusivamente a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 30**");

(v) em 30 de abril de 2026, as Partes celebraram o "*1º (Primeiro) Aditamento ao Termo da 1ª (Primeira) Emissão Particular de Notas Comerciais, em 2 (Duas) Séries, com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, Não Conversível, para Distribuição Privada, da Brio Incorporadora Ltda.*" ("**1º Aditamento**"), a fim de alterar determinadas disposições do Termo de Emissão, sem a necessidade de realização de Assembleia Especial de Titulares de CRI em razão da não ocorrência de quaisquer integralização dos CRI até a data do 1º Aditamento;

(vi) em 11 de maio de 2026, foram celebrados os boletins de subscrição para integralização dos CRI, nos quais os subscritores deram anuência para determinadas alterações nos termos e condições do Termo de Emissão, bem como de outros Documentos da Operação, que serão agora realizadas por meio deste 2º Aditamento; e

(vii) as Partes dispuseram de tempo e condições adequados para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste 2º Aditamento, cuja celebração e execução são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

RESOLVEM as Partes, de comum acordo e sem quaisquer restrições, celebrar o presente 2º Aditamento, que será regido pelos seguintes termos e condições:

CAPÍTULO I – DAS DEFINIÇÕES

1.1. Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas terão o significado a elas atribuído neste 2º Aditamento, incluindo seu preâmbulo, e, se não definidas neste 2ºAditamento, terão o significado previsto no Termo de Emissão; (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural; e (iii) todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se qualificados expressamente como Dias Úteis.

CAPÍTULO II – DO OBJETO

2.1. O Termo de Emissão, conforme alterado pelo presente 2º Aditamento, passa a vigorar com a redação constante da versão consolidada no Apêndice Único, que constitui parte integrante e inseparável deste instrumento para todos os fins.

2.2. Os termos e condições do Termo de Emissão não alterados pelo presente 2º Aditamento permanecem em pleno vigor e efeito, sendo ratificados em sua integralidade.

CAPÍTULO III – DISPOSIÇÕES GERAIS

3.1. O presente 2º Aditamento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores a qualquer título.

3.2. Ficam ratificadas todas as disposições do Termo de Emissão não modificadas pelo presente 2º Aditamento.

3.3. O presente 2º Aditamento é regido pelas leis da República Federativa do Brasil, sendo competente o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer controvérsias dele decorrentes, renunciando as Partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

3.4. O presente 2º Aditamento produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. As Partes signatárias reconhecem a forma de contratação por meios eletrônicos, digitais e informáticos como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, § 4º, do Código de Processo Civil.

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

E, por estarem assim justas e contratadas, assinam o presente 2º Aditamento por meio eletrônico, nos termos dispostos nos artigos 219 e 225 do Código Civil, bem como ao expresso na Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, no que for aplicável, que ficará disponível na plataforma digital, ficando cada Parte responsável por obter uma ou mais vias e mantê-la(s) em seus arquivos e registro. As Partes signatárias reconhecem a forma de contratação por meios eletrônicos, digitais e informáticos como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, §4º Código de Processo Civil.

São Paulo, 29 de maio de 2026.

(Restante da página deixada propositalmente em branco.)

(Assinaturas na próxima página.)

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

(página 1/4 de assinaturas do "2º (Segundo) Aditamento ao Termo da 1ª (Primeira) Emissão Particular de Notas Comerciais, em 2 (Duas) Séries, com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, Não Conversível, para Distribuição Privada, da Brio Incorporadora Ltda.")

BRIO INCORPORADORA LTDA.

Devedora

fabio@brioincorporadora.com.br

D4Sign
FABIO VILLAS BOAS
21856055850
Assinado

Nome: Fábio Villas Boas
CPF: 218.560.558-50

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

Securitizadora

leandro@leveragesec.com.br

D4Sign
LEANDRO ISSAKA
30764461850
Assinado

Nome: Leandro Issaka
CPF: 307.644.618-50

lucas@leveragesec.com.br

D4Sign
LUCAS RIBEIRO DE ALMEIDA
01318112150
Assinado

Nome: Lucas Ribeiro de Almeida
CPF: 013.181.121-50

PATAGÔNIA CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Agente de Garantias

jpo@patagoniacapital.com.br

D4Sign
JOAO PEDRO MACHADO DE OLIVEIRA
45812718865
Assinado

Nome: João Pedro Machado de Oliveira
CPF: 458.127.188-65

mga@patagoniacapital.com.br

D4Sign
MARIA GABRIELA DA COSTA ALMEIDA
61282755323
Assinado

Nome: Maria Gabriela da Costa Almeida
CPF: 612.827.553-23

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

(página 2/4 de assinaturas do "2º (Segundo) Aditamento ao Termo da 1ª (Primeira) Emissão Particular de Notas Comerciais, em 2 (Duas) Séries, com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, Não Conversível, para Distribuição Privada, da Brio Incorporadora Ltda.")

FVB EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Avalista e Devedor Solidário

fabio@brioincorporadora.com.br
D4Sign
FABIO VILLAS BOAS
21856055850
ICP Brasil
Assinado

Nome: Fábio Villas Boas
CPF: 218.560.558-50

FABIO VILLAS BOAS

Avalista e Devedor Solidário

fabio@brioincorporadora.com.br
D4Sign
FABIO VILLAS BOAS
21856055850
ICP Brasil
Assinado

Nome: Fábio Villas Boas
CPF: 218.560.558-50

ADILSON PERDIZA VILLAS BOAS

MARIANGELA BISTANE VILLAS BOAS

Avalista e Devedor Solidário

apvboas@perplan.com.br
D4Sign
ADILSON PERDIZA VILLAS BOAS
74425960882
ICP Brasil
Assinado

Nome: Adilson Perdiza Villas Boas
CPF: 744.259.608-82

mariBistane@yahoo.com.br
D4Sign
MARIANGELA BISTANE VILLAS BOAS
ICP Brasil
Assinado

Nome: Mariangela Bistane Villas Boas
CPF: 743.994.838-87

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

(página 3/4 de assinaturas do "2º (Segundo) Aditamento ao Termo da 1ª (Primeira) Emissão Particular de Notas Comerciais, em 2 (Duas) Séries, com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, Não Conversível, para Distribuição Privada, da Brio Incorporadora Ltda.")

MÁRCIO PERDIZA VILLAS BOAS

MARIA CECÍLIA PLACIDO VILLAS BOAS

Avalista e Devedor Solidário

mpvboas@perplan.com.br
D4Sign
MARCIO PERDIZA VILLAS BOAS
74710613834
Assinado

Nome: Márcio Perdiza Villas Boas
CPF: 747.106.138-34

cecipvb@hotmail.com
D4Sign
MARIA CECILIA PLACIDO VILLAS BOAS
74473778800
Assinado

Nome: Maria Cecília Placido Villas Boas
CPF: 744.737.788-00

PERPLAN URBANIZAÇÃO LTDA.

Avalista e Devedor Solidário

fabio@brioincorporadora.com.br
D4Sign
FABIO VILLAS BOAS
21856055850
Assinado

Nome: Fábio Villas Boas
CPF: 218.560.558-50

apvboas@perplan.com.br
D4Sign
ADILSON PERDIZA VILLAS BOAS
74425960882
Assinado

Nome: Adilson Perdiza Villas Boas
CPF: 744.259.608-82

mpvboas@perplan.com.br
D4Sign
MARCIO PERDIZA VILLAS BOAS
74710613834
Assinado

Nome: Márcio Perdiza Villas Boas
CPF: 747.106.138-34

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

(página 4/4 de assinaturas do "2º (Segundo) Aditamento ao Termo da 1ª (Primeira) Emissão Particular de Notas Comerciais, em 2 (Duas) Séries, com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, Não Conversível, para Distribuição Privada, da Brio Incorporadora Ltda.")

LAR BRASIL CONDOMÍNIO I SPE LTDA.

Garantidora

fabio@brioincorporadora.com.br

D4Sign
FABIO VILLAS BOAS
21856055850
Assinado

Nome: Fábio Villas Boas
CPF: 218.560.558-50

LAR NORUEGA INCORPORADORA SPE LTDA.

Garantidora

fabio@brioincorporadora.com.br

D4Sign
FABIO VILLAS BOAS
21856055850
Assinado

Nome: Fábio Villas Boas
CPF: 218.560.558-50

Testemunhas:

fabiano.desiderio@pereiraadvoga

D4Sign
FABIANO DESIDERIO
32621305830
Assinado

1._____

Nome: Fabiano Desidério

OAB/SP 297.177

guilherme.said@brioincorporadora

D4Sign
GUILHERME SANTORO SAID
21822347807
Assinado

2._____

Nome: Guilherme Said

CPF: 218.223.478-07

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

APÊNDICE ÚNICO

CONSOLIDAÇÃO DO TERMO DE EMISSÃO

TERMO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO PARTICULAR DE NOTAS COMERCIAIS, EM 2 (DUAS) SÉRIES, COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, NÃO CONVERSÍVEL, PARA DISTRIBUIÇÃO PRIVADA, DA BRIO INCORPORADORA LTDA.

Pelo presente "*Termo da 1ª (Primeira) Emissão Particular de Notas Comerciais, em 2 (Duas) Séries, com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, Não Conversível, para Distribuição Privada, da Brio Incorporadora Ltda.*" ("**Termo de Emissão de Notas Comerciais**"), as partes abaixo identificadas:

I. **BRIO INCORPORADORA LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("**CNPJ/MF**") sob o nº 20.220.831/0001-86, com sede na Avenida Sumaré, nº 372, Bairro Jardim Sumaré, CEP 14.025-450, na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, representada nos termos de seu documentos societários pelo Sr. **FABIO VILLAS BOAS**, brasileiro, maior, empresário, casado sob o regime de separação total de bens, portador da Cédula de Identidade RG nº 33.819.258-X, SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 218.560.558-50, residente e domiciliado na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Rua Nelson Simões Peixeiro, nº 325, Condomínio Residencial Ipê Rosa, Vila do Golf, CEP 14.027-754 ("**Emissora**" ou "**Devedora**" ou "**Devedor**" ou "**BRIO**");

II. **FVB EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.265.487/0001-41, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Rua Nelson Simões Peixeiro, nº 325, Condomínio Residencial Ipê Rosa, Vila do Golf, CEP 14.027-754, neste ato representada na forma de seus documentos constitutivos ("**Garantidor 1**", "**Avalista e Devedor Solidário 1**" ou "**Avalista PJ 1**" ou "**FVB Empreendimentos**" ou "**FVB**");

III. **FABIO VILLAS BOAS**, brasileiro, maior, empresário, casado sob o regime de separação total de bens, portador da Cédula de Identidade RG nº 33.819.258-X, SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 218.560.558-50, residente e domiciliado na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Rua Nelson Simões Peixeiro, nº 325, Condomínio Residencial Ipê Rosa, Vila do Golf, CEP 14.027-754 ("**Garantidor 2**", "**Avalista e Devedor Solidário 2**" ou "**Avalista PF 1**" ou "**Fabio**");

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

IV. **ADILSON PERDIZA VILLAS BOAS**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão universal de bens, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº 378.7262-X, SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 744.259.608-82, residente e domiciliado na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Rua Waldice Marcel, nº 225, Jardim Canadá, CEP 14.224-320 ("**Garantidor 3**", "**Avalista e Devedor Solidário 3**" ou "**Avalista PF 2**" ou "**Adilson**"), em conjunto com sua esposa, **MARIANGELA BISTANE VILLAS BOAS**, brasileira, nascida em 23/10/1954, casada, empresária, portadora do RG nº 6.871.444 SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 743.954.838-87, residente e domiciliada na Rua Waldice Marcel, nº 225, Jardim Canadá, na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, CEP 14.024-320, a qual comparece neste ato exclusivamente para prestar outorga uxória, nos termos do inciso III do Artigo 1.647 do Código Civil Brasileiro;

V. **MÁRCIO PERDIZA VILLAS BOAS**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº 4.754.194-5, SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 747.106.138-34, residente e domiciliado na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Luis Eduardo de Toledo Prado, nº 2.300, Casa 55, Vila do Golf, CEP 14.027-250 ("**Garantidor 4**", "**Avalista e Devedor Solidário 4**" ou "**Avalista PF 3**" ou "**Marcio**"), em conjunto com sua esposa, **MARIA CECÍLIA PLACIDO VILLAS BOAS**, brasileira, nascida em 04/02/1951, casada no regime da comunhão parcial de bens, professora, portadora da Cédula de Identidade RG nº 5.034.015-SSP/SP, expedida em 07/07/1978, e inscrita no CPF/MF sob o nº 744.737.788-00, residente e domiciliada na Rua Dr. Romeu Pereira, nº 349, Alto da Boa Vista, CEP 40.025-550, na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, a qual comparece neste ato exclusivamente para prestar outorga uxória, nos termos do inciso III do Artigo 1.647 do Código Civil Brasileiro;

VI. **PERPLAN URBANIZAÇÃO LTDA.**, sociedade limitada inscrita no CNPJ/MF sob o nº 51.768.276/0001-55, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, nº 1.465, 1º andar, Sala 101, Jardim Botânico, CEP 14.021-630, neste ato representada na forma de seus documentos constitutivos ("**Garantidor 5**", "**Avalista e Devedor Solidário 5**" ou "**Avalista PJ 2**" ou "**Perplan Urbanização**" ou "**Perplan**", em conjunto com o Avalista e Devedor Solidário 1, o Avalista e Devedor Solidário 2, o Avalista e Devedor Solidário 3 e o Avalista e Devedor Solidário 4, os "**Avalistas e Devedores Solidários**");

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

VII. **LAR BRASIL CONDOMÍNIO I SPE LTDA.**, sociedade de propósito específico constituída na forma de sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.266.082/0001-77, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Sumaré, nº 372, Jardim Sumaré, CEP 14.025-450, neste ato representada na forma de seus documentos constitutivos ("**Garantidor 6**" ou "**Lar Brasil**"); e

VIII. **LAR NORUEGA INCORPORADORA SPE LTDA.**, sociedade de propósito específico constituída na forma de sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 31.901.348/0001-83, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, nº 1.465, Sala 217-AA, Jardim Botânico, CEP 14.021-630, neste ato representada na forma de seus documentos constitutivos ("**Garantidor 7**" ou "**Lar Noruega**" em conjunto com o Garantidor 1, Garantidor 2, Garantidor 3, Garantidor 4, Garantidor 5 e Garantidor 6, os "**Garantidores**");

e, ainda, na qualidade de Intervenientes Anuentes:

IX. **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") sob o nº 949, na categoria "S1", com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.912, 13º andar, Sala 132, Bela Vista, CEP 01.310-924, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 48.415.978/0001-40, neste ato representada nos termos de seus documentos societários ("**Securitizadora**" ou "**Titular das Notas Comerciais**"); e

X. **PATAGÔNIA CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Av. Braz Olaia Acosta, nº 727, Sala 1.101, Jardim Califórnia, CEP 14.026-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 39.526.263/0001-74, ou quem vier a substituí-la ("**Patagônia**" ou "**Agente de Garantias**");

(sendo a Devedora, os Garantidores, a Securitizadora e a Patagônia denominados, em conjunto, como "**Partes**" e, individual e indistintamente, como "**Parte**").

CONSIDERANDO QUE:

(i) a Devedora tem interesse em emitir Notas Comerciais, em 2 (duas) séries, não conversíveis, com garantias reais e garantias adicionais fidejussórias, para distribuição privada, conforme este Termo de Emissão ("**Notas Comerciais**"), a serem integralmente subscritas pela Securitizadora;

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

(ii) os recursos provenientes das Notas Comerciais serão destinados nos termos do item 5.5 deste Termo de Emissão;

(iii) a emissão das Notas Comerciais insere-se no contexto de uma operação de securitização dos Créditos Imobiliários, sendo, ainda, emitidas cédulas de crédito imobiliário ("CCI") nos termos do *"INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAIS, COM GARANTIA REAL, SOB A FORMA ESCRITURAL"*, conforme aditado ("Escritura de Emissão") representando este lastro, que resultará na emissão dos certificados de recebíveis imobiliários em 2 (duas) séries da *72ª (septuagésima segunda)* emissão da Securitizadora ("**CRI**"), aos quais esses Créditos Imobiliários serão vinculados como lastro, por meio do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em 2 (duas) Séries, da 72ª (Septuagésima Segunda) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da* ***LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA****, com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela Brio Incorporadora Ltda.*", a ser celebrado entre a Securitizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário dos CRI e Instituição Custodiante ("**Termo de Securitização**", "**Agente Fiduciário**" e "**Instituição Custodiante**", respectivamente);

(iv) os CRI serão distribuídos por meio de oferta pública de distribuição, sujeita a registro automático perante a CVM, a ser conduzida nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"), e serão destinados exclusivamente a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 30**"); e

(v) os Garantidores respondem pelo adimplemento das obrigações decorrentes das Notas Comerciais exclusivamente na extensão e nos limites das Garantias por eles prestadas, observada a segregação por Série estabelecida neste Termo de Emissão, sendo certo que: **(a)** a Lar Brasil e a Lar Noruega, na qualidade de SPEs Garantidoras, respondem exclusivamente mediante a Alienação Fiduciária de Imóveis por elas constituída em favor da Securitizadora, nos termos dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, sem qualquer responsabilidade pessoal adicional; **(b)** a FVB Empreendimentos responde tanto pela Alienação Fiduciária de Imóveis constituída sobre os imóveis de sua titularidade quanto pelo Aval e Dívida Solidária prestado em relação a ambas as Séries, sem limitação de valor; **(c)** a Perplan Urbanização, o Sr. Adilson Perdiza Villas Boas e o Sr. Marcio Perdiza Villas Boas respondem pelo Aval e Dívida Solidária exclusivamente em relação às Notas Comerciais da 1ª Série, limitado,

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

isoladamente, em qualquer hipótese, às Obrigações Garantidas das Notas Comerciais da 1ª Série, sendo certo que o valor principal emitido na 1ª Série corresponde a R$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais), sobre o qual incidem ou podem incidir, conforme o caso, juros remuneratórios, encargos moratórios e demais obrigações pecuniárias previstas nos Documentos da Operação, todos igualmente cobertos pelo presente Aval nos limites das Obrigações Garantidas das Notas Comerciais da 1ª Série; e **(d)** o Sr. Fabio Villas Boas responde pelo Aval e Dívida Solidária em relação a ambas as Séries, sem limitação de valor, na qualidade de Avalista Pessoa Física e, indiretamente, por meio de sua participação na FVB Empreendimentos.

as Partes firmam este Termo de Emissão de Notas Comerciais em conformidade com o artigo 45 e seguintes da Lei nº 14.195, mediante as disposições e condições abaixo descritas.

1. DEFINIÇÕES

1.1. Definições: para os fins deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, sendo que, adicionalmente, os termos iniciados em maiúscula e aqui não definidos terão o significado a eles atribuído no Termo de Securitização:

(i) "**ANBIMA**": A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA, pessoa jurídica de direito privado com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº 230, 13º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77;

(ii) "**Amortização do Principal**": Significa o pagamento mensal do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais de cada Série, com carência de 12 (doze) meses contados da respectiva Data de Emissão, realizado nas respectivas Datas de Pagamento de Amortização, de acordo com as tabelas de amortização constantes dos Anexos III deste Termo de Emissão, conforme definido no item 6.18, ressalvadas as possibilidades de Amortização Extraordinária das Notas Comerciais e de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, nos termos deste Termo de Emissão;

(iii) "**Amortização Extraordinária das Notas Comerciais**": Tem o significado que lhe é dado no item 7.2;

(iv) "**Alienação Fiduciária de Imóveis**": Significa, em conjunto, a alienação fiduciária dos terrenos de matrícula nº 220.013 e 216.506, ambas do 1º (Primeiro) Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, bem como dos imóveis de matrícula nº 176.497, 176.498, 176.499, 176.500, 176.501, 176.502 e 176.503, todas do 2º (Segundo) Cartório de

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, a ser formalizada mediante a celebração dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis;

(v) "**Anúncio de Início**": Significa o anúncio de início da Oferta, a ser divulgado nos termos do parágrafo terceiro do artigo 59 da Resolução CVM 160;

(vi) "**Anúncio de Encerramento**": Significa o anúncio de encerramento de distribuição da Oferta, elaborado nos termos previstos no artigo 76 da Resolução CVM 160;

(vii) "**Assembleia Especial dos Titulares dos CRI**": Significa a assembleia especial de titulares de CRI a ser realizada observado o disposto nos artigos 25 e seguintes da Resolução CVM 60, na forma do Capítulo XII do Termo de Securitização;

(viii) "**Auditor Independente**": Significa a **BLB BRASIL AUDITORES INDEPENDENTES SP**, com sede na Alameda Joaquim Eugenio de Lima, nº 680, Conjunto 680, Jardim Paulista, São Paulo/SP, CEP 01.043-000, inscrita no CNPJ sob o nº 33.761.508/0001-61, ou outro auditor independente que venha a substituí-la, responsável pela auditoria das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado, na forma prevista na Resolução CVM 60;

(ix) "**Aval**" ou "**Aval e Dívida Solidária**": Significa a garantia de aval prestada no âmbito das Notas Comerciais pelos Avalistas, observados os demais termos e as condições estabelecidas no presente Termo de Emissão, sendo certo que: **(a)** com relação às Notas Comerciais da 1ª Série e aos CRI 1ª Série, o Aval é prestado pelo Sr. Adilson Perdiza Villas Boas, pelo Sr. Márcio Perdiza Villas Boas e pela Perplan Urbanização, limitado, isoladamente, em qualquer hipótese, às Obrigações Garantidas das Notas Comerciais da 1ª Série, sendo certo que o valor principal emitido na 1ª Série corresponde a R$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais), sobre o qual incidem ou podem incidir, conforme o caso, juros remuneratórios, encargos moratórios e demais obrigações pecuniárias previstas nos Documentos da Operação, todos igualmente cobertos pelo presente Aval nos limites das Obrigações Garantidas das Notas Comerciais da 1ª Série; e **(b)** o Aval prestado pela FVB Empreendimentos e pelo Sr. Fábio Villas Boas não possui qualquer limitação de valor, de modo a garantir ambas as séries das Notas Comerciais e, portanto, dos CRI, observados os demais termos e as condições estabelecidas no presente Termo de Emissão;

(x) "**Avalistas**": Significam, em conjunto, a FVB Empreendimentos, a Perplan Urbanização e os Avalistas Pessoas Físicas, observado que cada Avalista responde

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

pelas obrigações das Séries às quais prestou Aval, nos termos e limites previstos neste Termo de Emissão;

(xi) "**Avalistas Pessoas Físicas**": Significam, em conjunto, Fabio, Adilson e Marcio, observado que Adilson e Marcio respondem exclusivamente pelas Obrigações Garantidas das Notas Comerciais da 1ª Série, enquanto Fabio responde pelas obrigações de ambas as Séries, sem qualquer limitação de valor, observadas as condições previstas neste Termo de Emissão e no Termo de Securitização, conforme o caso;

(xii) "**Avalistas Pessoas Físicas da 1ª Série**": Significam, em conjunto, Adilson e Marcio, na qualidade de avalistas, coobrigados e principais pagadores das obrigações decorrentes das Notas Comerciais da 1ª Série, limitados, em qualquer hipótese, às Obrigações Garantidas das Notas Comerciais da 1ª Série, sendo certo que o valor principal emitido na 1ª Série corresponde a R$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais), sobre o qual incidem juros remuneratórios, encargos moratórios e demais obrigações pecuniárias previstas nos Documentos da Operação, todos igualmente cobertos pelo presente Aval nos limites das Obrigações Garantidas das Notas Comerciais da 1ª Série;

(xiii) "**Avalista(s) Pessoa(s) Física(s) de Ambas as Séries**": Significa, exclusivamente, Fabio, na qualidade de avalista, coobrigado e principal pagador das obrigações decorrentes das Notas Comerciais de ambas as Séries, sem limitação de valor;

(xiv) "**Avalista Pessoa Jurídica**": Significa a FVB Empreendimentos, em relação a ambas as Séries, e a Perplan Urbanização, exclusivamente em relação às Notas Comerciais da 1ª Série, observados os limites e as condições previstos neste Termo de Emissão;

(xv) "**BACEN**": Significa o Banco Central do Brasil;

(xvi) "**B3**": Significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão;

(xvii) "**Boletim de Subscrição das Notas Comerciais**": Significa o boletim de subscrição por meio do qual a Securitizadora formalizou a subscrição das Notas Comerciais;

(xviii) "**Boletim de Subscrição dos CRI**": Significa cada boletim de subscrição por meio do qual os Titulares de CRI formalizarão a subscrição dos CRI;

(xix) "**CCI**": Significa as Cédulas de Crédito Imobiliário, de 2ª séries, nos termos do "INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

INTEGRAIS, SEM GARANTIA REAL, SOB A FORMA ESCRITURAL celebrado pela Securitizadora com a Custodiante;

(xx) "**CPF/MF**": Significa o Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda;

(xxi) "**CNPJ/MF**": Significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;

(xxii) "**Código Civil**": Significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;

(xxiii) "**Conta Centralizadora**": Significa a conta corrente de titularidade da Securitizadora mantida junto ao Banco Itaú Unibanco (341), sob o nº 98404-2, agência 0393, vinculada ao Patrimônio Separado, na qual serão realizados todos os pagamentos dos Créditos Imobiliários;

(xxiv) "**Conta de Livre Movimentação**": Significa a conta corrente de titularidade da Devedora, para livre movimentação desta, de nº 577217278-2, mantida na agência nº 4282, da Caixa Econômica Federal (104);

(xxv) "**Conta Liquidante B3**": A conta nº 114678-4, mantida na agência nº 0001, do Agente de Liquidação (nº 310), de titularidade da Securitizadora, destinada à liquidação financeira: (i) das integralizações dos CRI realizadas por meio da B3; e (ii) dos pagamentos dos Titulares de CRI por meio da B3;

(xxvi) "**Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis**": Significam, em conjunto, **(i)** o "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*", celebrado em 24 de abril de 2026, entre a Lar Brasil, a Securitizadora, contando, ainda, com a interveniência da Devedora, no que tange ao imóvel registrado em nome da Lar Brasil, conforme consta da matrícula nº 220.013, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto – SP; **(ii)** o "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*", celebrado em 24 de abril de 2026, entre a Lar Noruega, a Securitizadora, contando, ainda, com a interveniência da Devedora, no que tange ao imóvel registrado em nome da Lar Noruega, conforme consta da matrícula nº 216.506, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto – SP; e **(iii)** o "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*", celebrado em 24 de abril de 2026, entre a FVB Empreendimentos, a Securitizadora, contando, ainda, com a interveniência da Devedora, no que tange às unidades autônomas designadas como "salas" do condomínio denominado "Civitas Mall", originárias do desmembramento da matrícula nº 143.086, do 2º Registro de Imóveis de Ribeirão Preto – SP, conforme

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

matrículas nº 176.497, 176.498, 176.499, 176.500, 176.501, 176.502 e 176.503, todas do 2º (Segundo) Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP;

(xxvii) "**Contrato de Distribuição**": Significa o "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Rito de Registro Automático, sob o Regime de Melhores Esforços de Distribuição das 2 (Duas) Séries da 72ª (Septuagésima Segunda) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, com Lastro em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Brio Incorporadora LTDA.*", a ser celebrado entre a Devedora e a Securitizadora, esta última na qualidade de distribuidora;

(xxviii) "**Contador – Prestador de Serviço**": Significa a **LINK CONSULTORIA CONTÁBIL E TRIBUTÁRIA LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Siqueira Bueno, nº 1.737, CEP 03.172-010, inscrita no CNPJ sob o nº 03.997.580/0001-21, e no Conselho Regional de Contabilidade – CRC/SP, sob o nº 2SP021558, contratada pela Securitizadora para realizar a escrituração contábil do Patrimônio Separado e a elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei nº 6.404;

(xxix) "**Controle**" e "**Controlada**": Têm o significado previsto no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;

(xxx) "**Créditos Imobiliários**": Significa os créditos imobiliários, representados pelas CCI, oriundos da emissão das Notas Comerciais, assim enquadrados nos termos do artigo 6º da Lei 9.514 e do artigo 1º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, conforme alterada, os quais são consubstanciados e representados pelas próprias Notas Comerciais e pelos respectivos direitos creditórios delas decorrentes;

(xxxi) "**Covenants**":

a. *Loan to Value (LTV)* máximo de 55% (cinquenta e cinco por cento), calculado mensalmente, de acordo com a fórmula abaixo:

$$LTV = \frac{\text{Saldo Devedor}}{(\text{VMI} + \text{SFR})} \leq 55\%$$

Onde:

Saldo Devedor: Saldo do Valor Nominal das Notas Comerciais

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

VMI: Valor de mercado dos imóveis objeto de garantia real, com base nos respectivos laudos de avaliação a serem contratado pela Devedora, às suas expensas, junto a uma das Empresas de Avaliação ("Laudo de Avaliação").

SFR: Saldo do Fundo de Reserva

Para fins de apuração do LTV, será considerado o Laudo de Avaliação mais recente disponível na Data de Verificação aplicável.

b. *Covenant de Alavancagem:* Razão entre Dívida Líquida Corporativa e Patrimônio Líquido, verificado no exercício trimestral de março do respectivo ano, deve ser menor ou igual a 1,00 (um) em março de 2027, (B) 0,75 (setenta e cinco centésimos) em março de 2028, e (C) 0,50 (cinquenta centésimos) nos exercícios de março dos demais anos.

   Será verificado anualmente pela Securitizadora, com base nas informações disponibilizadas pela Devedora à Securitizadora, sendo a primeira aferição realizada com base nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Devedora relativas ao exercício de 31 de março de 2027.

Onde:

Dívida Líquida Corporativa: corresponde ao endividamento de curto e longo prazo total (empréstimos, financiamentos, debêntures e notas comerciais, circulante e não circulante), excluídos (i) os títulos de renda fixa conversíveis disponíveis no balanço da visão da controladora, (ii) os valores devidos em razão de financiamentos imobiliários, isto é, aqueles contratados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional ou de financiamentos obtidos junto ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, e (iii) as disponibilidades (caixa e aplicações financeiras) que constem no balanço da visão da controladora; e

Patrimônio Líquido: corresponde ao patrimônio líquido apresentado no balanço patrimonial da Emissora, excluídos os valores de reavaliação, se houver.

(xxxii) "**Datas de Pagamento**": Significam, em conjunto, as Datas de Pagamento de Remuneração e as Datas de Pagamento de Amortização do Principal de cada Série das Notas Comerciais, conforme cronograma constante do Anexo III deste Termo de Emissão, observadas as respectivas carências previstas neste Termo de Emissão;

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

(xxxiii) "**Datas de Pagamento de Remuneração**": Significam as datas mensais previstas para o pagamento da remuneração de cada Série das Notas Comerciais, com carência de 2 (dois) meses contados da respectiva Data de Emissão, conforme cronograma constante do Anexo III deste Termo de Emissão;

(xxxiv) "**Datas de Pagamento de Amortização**" ou "**Datas de Pagamento de Amortização do Principal**": Significam as datas mensais previstas para o pagamento da Amortização do Principal de cada Série das Notas Comerciais, com carência de 12 (doze) meses contados da respectiva Data de Emissão, conforme cronograma constante do Anexo III deste Termo de Emissão;

(xxxv) "**CRI 1ª Série**": Conforme definido no Termo de Securitização;

(xxxvi) "**CRI 2ª Série**": Conforme definido no Termo de Securitização;

(xxxvii) **"Data de Integralização"**: Significa cada data em que ocorrer a integralização, total ou parcial, das Notas Comerciais de cada Série pela Securitizadora, sendo a primeira delas denominada "**Primeira Data de Integralização**", condicionada ao cumprimento das Condições Precedentes previstas neste Termo de Emissão, e as subsequentes condicionadas ao cumprimento das Condições Precedentes para as Demais Integralizações, nos termos deste Termo de Emissão;

(xxxviii) "**Data de Verificação**": Significa o dia 15 (quinze) de cada mês subsequente à primeira data de integralização de cada respectiva Série ou, caso o dia 15 (quinze) não seja um Dia Útil, o Dia Útil imediatamente subsequente;

(xxxix) "**Despesas Recorrentes**": Significa as despesas recorrentes relacionadas à manutenção da Operação de Securitização de responsabilidade da Devedora, indicadas no Termo de Securitização, a serem pagas com recursos do Fundo de Despesas, ou, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, diretamente pela Devedora, com recursos não integrantes do Patrimônio Separado;

(xl) "**Devedora**": Significa a **BRIO INCORPORADORA LTDA.**, qualificada no preâmbulo deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, emissora das Notas Comerciais;

(xli) "**Dia Útil**": Significa: (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, inclusive para fins de cálculo, realizada por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Emissão, qualquer dia no qual haja expediente bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e que não seja sábado ou domingo;

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

(xlii) "**Documentos da Operação**": Significa, quando mencionados em conjunto: **(a)** este Termo de Emissão de Notas Comerciais; **(b)** a Escritura de Emissão; **(c)** o Termo de Securitização; **(d)** os Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis; **(e)** o Boletim de Subscrição das Notas Comerciais; **(f)** os Boletins de Subscrição dos CRI; **(g)** as atas das eventuais Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI, bem como todo e qualquer instrumento celebrado para fins de tais assembleias, o que inclui, mas sem limitação, "*Termos de Compromisso*" celebrados pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e/ou pelo(s) Avalista(s); **(h)** o Anúncio de Início; **(i)** o Anúncio de Encerramento; **(j)** qualquer termo de adesão de participante especial celebrado pela Securitizadora nos termos previstos no Termo de Securitização; **(l)** quaisquer outros documentos relacionados à emissão das Notas Comerciais e aos CRI; **(m)** o Contrato de Distribuição; e **(n)** quaisquer aditamentos aos documentos mencionados acima;

(xliii) "**Efeito Adverso Relevante**": Significa um ou mais atos, fatos, alterações, eventos, efeitos ou circunstâncias (individual ou conjuntamente com outros atos, fatos, alterações, efeitos ou circunstâncias) que forem prejudiciais aos negócios, ativos, bens, passivos ou resultados da Devedora, da FVB Empreendimentos e/ou das SPEs Garantidoras e impeça ou substancialmente restrinja a condução das principais atividades da Devedora, da FVB Empreendimentos e/ou das SPEs Garantidoras e/ou dificultem o cumprimento de qualquer de suas obrigações no âmbito de qualquer dos Documentos da Operação;

(xliv) "**Empreendimento Lar Inglaterra**": Significa o empreendimento imobiliário denominado "*Lar Inglaterra*", a ser desenvolvido pela Devedora e/ou por Controladas desta, na modalidade de incorporação, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada, cuja incorporação está registrada sob o AV.8/214728 da matrícula nº 214728, sob a prenotação nº 644.617, no 2º (Segundo) Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP;

(xlv) "**Empresas de Avaliação**": Significa uma das seguintes empresas especializadas: Colliers International do Brasil, Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., Jones Lang LaSalle, CB Richard Ellis, CBRE Consultoria do Brasil Ltda, Lead Avaliação e Consultoria ou qualquer outra empresa especializada em avaliação de imóveis previamente aprovada pela Securitizadora e pelos Titulares de CRI;

(xlvi) "**Garantias**": Significa, em conjunto, a Alienação Fiduciária de Imóveis, o Aval e a Dívida Solidária, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reservas;

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

(xlvii) "**Garantidores**": Significa, em conjunto, a FVB Empreendimentos, Fabio, Adilson e Marcio, Perplan Urbanização e as SPEs Garantidoras;

(xlviii) "**Grupo Econômico**": Significa a Devedora, as SPEs Garantidoras, os Avalistas e quaisquer sociedades controladas, controladoras ou sob controle comum, direto ou indireto, da Devedora, conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, nos termos do item 4.1 (xviii) do Termo de Securitização;

(xlix) "**Fundo de Despesas**": Significa o fundo a ser constituído pela Devedora para fins de pagamento das despesas de manutenção dos CRI e em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, devendo ser observado o Valor do Fundo de Despesas, sem prejuízo do Valor Mínimo do Fundo de Despesas;

(l) "**Fundo de Reservas**": Significa a parcela de recursos retida pela Securitizadora na Conta Centralizadora, integrante do Patrimônio Separado e vinculada aos CRI, para fins de garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, devendo ser mantida, em cada Data de Verificação, montante não inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reservas. Os recursos do Fundo de Reservas poderão ser aplicados em Investimentos Permitidos, sendo certo que os rendimentos líquidos auferidos com tais aplicações integrarão o próprio Fundo de Reservas e, após a quitação integral dos CRI e das demais obrigações do Patrimônio Separado, o saldo remanescente do Fundo de Reservas (incluindo rendimentos líquidos) será liberado à Devedora, nos termos previstos no Termo de Securitização;

(li) "**Imóveis**": Significa, quando em conjunto, **(i)** o terreno de matrícula nº 220.013, de propriedade da Lar Brasil, do 1º (Primeiro) Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, **(ii)** o terreno de matrícula nº 216.506, de propriedade da Lar Noruega, também do 1º (Primeiro) Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, e **(iii)** os imóveis de matrícula nº 176.497, 176.498, 176.499, 176.500, 176.501, 176.502 e 176.503, de propriedade da FVB Empreendimentos, todas do 2º (segundo) Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, os quais serão alienados fiduciariamente à Securitizadora nos termos dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis;

(lii) "**Investimentos Permitidos**": Significa qualquer das seguintes aplicações financeiras: (a) títulos de emissão do Tesouro Nacional; (b) certificados e recibos de depósito bancário de emissão das seguintes instituições financeiras: Banco Bradesco S.A., Banco do Brasil S.A., Itaú Unibanco S.A., Banco Santander (Brasil) S.A. ou Caixa

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Econômica Federal, em ambos os casos com liquidez diária; (c) fundos de investimento de renda fixa referenciados-DI, com liquidez diária; (d) fundos de investimento de renda fixa simples com liquidez diária; e (e) operações compromissadas com liquidez diária, realizadas junto a qualquer instituição financeira que tenha classificação de risco no mínimo equivalente a AA+ em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou A3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País;

(liii) "**Laudo de Avaliação**": Tem o significado atribuído na alínea (xxx) mais acima;

(liv) "**Lei nº 14.195**": Significa a Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme alterada;

(lv) "**Lei das Sociedades por Ações**": Significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;

(lvi) "**Montante Mínimo**": Significa o montante de, no mínimo, R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), a serem subscritos e integralizados pela Securitizadora, nos termos deste Termo de Emissão de Notas Comerciais;

(lvii) "**Mês de Verificação**": Significa o mês da Data de Verificação;

(lviii) "**Mês de Competência**": Significa o mês imediatamente anterior ao mês da Data de Verificação;

(lix) "**Notas Comerciais da 1ª Série**": As notas comerciais da 1ª (primeira) emissão, da 1ª (primeira) série, emitidas sob a forma escritural pela Devedora em favor da Securitizadora, nos termos deste Termo de Emissão;

(lx) "**Notas Comerciais da 2ª Série**": As notas comerciais da 1ª (primeira) emissão, da 2ª (segunda) série, emitidas sob a forma escritural pela Devedora em favor da Securitizadora, nos termos deste Termo de Emissão;

(lxi) "**Notas Comerciais**": Em conjunto, as Notas Comerciais da 1ª Série e as Notas Comerciais da 2ª Série;

(lxii) "**Obrigações Garantidas**": tem o significado atribuído na cláusula 5.8 abaixo;

(lxiii) "**Operação de Securitização**": Significa a operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão dos CRI, aos quais os Créditos Imobiliários

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

representados pelas Notas Comerciais são vinculados como lastro, na forma prevista no Termo de Securitização

(lxiv) "**Ordem de Pagamentos**": Significa a ordem de prioridade de alocação dos recursos integrantes do Patrimônio Separado, inclusive, sem limitação, os montantes recebidos pela Securitizadora em razão do pagamento dos valores devidos no âmbito das Notas Comerciais, nos termos do item 11.1.10 do Termo de Securitização;

(lxv) "**Partes Relacionadas**": Significa, em relação a qualquer das Partes, (i) seus acionistas ou cotistas diretos ou indiretos que detenham participação igual ou superior a 5% (cinco por cento) do capital social ou votante; (ii) seus administradores, diretores, membros de conselho de administração ou fiscal, e respectivos cônjuges ou companheiros e parentes de até segundo grau; (iii) as sociedades controladas, controladoras ou sob controle comum, direto ou indireto; (iv) as sociedades coligadas; (v) os fundos de investimento geridos ou administrados por qualquer das pessoas referidas nos incisos anteriores; e (vi) qualquer pessoa que, direta ou indiretamente, atue em concerto ou sob influência significativa de qualquer das pessoas acima referidas, nos termos da Lei das Sociedades por Ações e da regulamentação da CVM aplicável;

(lxvi) "**Patrimônio Separado**": Tem o significado que lhe é dado no item 5.6.1;

(lxvii) "**Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais**": Tem o significado que lhe é dado no item 7.1;

(lxviii) "**Relatório de Verificação**": O relatório semestral a ser apresentado pela Emitente ao Agente Fiduciário, na forma do Anexo V, para fins de comprovação da Destinação de Recursos;

(lxix) "**Securitizadora**": Significa a **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, qualificada no preâmbulo deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, credora das Notas Comerciais de ambas as Séries;

(lxx) "**Série**": Cada uma das séries dos CRI e a correspondente série das Notas Comerciais, quais sejam as Notas Comerciais da 1ª Série e as Notas Comerciais da 2ª Série, conforme aplicável;

(lxxi) "**SPEs Garantidoras**": Significam, em conjunto, a Lar Brasil e a Lar Noruega;

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

(lxxii) "**Taxa DI**": Significa as taxas médias diárias dos DI over extra grupo – Depósitos Interfinanceiros de um dia, calculadas e divulgadas pela B3, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, expressa na forma percentual ao ano;

(lxxiii) "**Termo de Emissão**": Significa este instrumento, por meio do qual foram emitidas as Notas Comerciais da 1ª Série e as Notas Comerciais da 2ª Série pela Devedora;

(lxxiv) "**Titulares de CRI**": Significa os investidores que venham a subscrever ou adquirir os CRI, independentemente da Série;

(lxxv) "**Valor de Corte**": Significa o valor de R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), atualizado anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA a partir da Data de Emissão, utilizado como *threshold* para fins de caracterização de determinados Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático previstos neste Termo de Emissão;

(lxxvi) "**Valor de Constituição do Fundo de Reserva**": Correspondente a R$ 534.210,37 (quinhentos e trinta e quatro mil, duzentos e dez reais e trinta e sete centavos), a ser retido na primeira integralização dos CRI;

(lxxvii) "**Valor do Fundo de Despesas**": Significa o valor correspondente à soma das Despesas Recorrentes referentes a 3 (três) meses, observado o valor inicial correspondente a R$ 27.500,00 (vinte e sete mil e quinhentos reais), a ser constituído proporcionalmente, na medida em que forem realizadas novas integralizações de CRI, sem prejuízo do Valor Mínimo do Fundo de Despesas;

(lxxviii) "**Valor do Fundo de Reserva**": Significa o valor do Fundo de Reserva a ser mantido na Conta Centralizadora, integrante do Patrimônio Separado, correspondente a 3% (três por cento) do saldo devedor do CRI, observado que, na primeira Data de Verificação, o Valor do Fundo de Reserva será equivalente ao Valor de Constituição do Fundo de Reserva, devendo ser constituído proporcionalmente ao valor integralizado dos CRI em cada Data de Integralização, devendo ser apurado na Data de Verificação e recomposto na forma prevista no Termo de Securitização;

(lxxix) "**Valor Mínimo do Fundo de Despesa**": Significa o valor mínimo correspondente à soma das Despesas Recorrentes referentes a 3 (três) meses para fins de recomposição do Fundo de Despesas, observado o valor mínimo inicial de R$ 27.500,00 (vinte e sete mil e quinhentos reais);

(lxxx) "**Valor Mínimo do Fundo de Reservas**": Significa o valor mínimo abaixo do qual o Fundo de Reserva será considerado insuficiente para fins de recomposição,

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

correspondente a 3% (três por cento) do saldo devedor do CRI apurado em cada Data de Verificação;

(lxxxi) "**Valor Nominal Unitário**": Significa o valor nominal unitário de cada Nota Comercial de cada Série, correspondente a R$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão, sujeito a amortizações periódicas nos termos deste Termo de Emissão; e

(lxxxii) "**Valor Total da Emissão**": Significa o valor nominal total das Notas Comerciais emitidas no âmbito deste Termo de Emissão, correspondente a R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), sendo: **(a)** R$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais) relativos às Notas Comerciais da 1ª Série ("**Valor Total da Emissão da 1ª Série**"); e **(b)** R$ 26.000.000,00 (vinte e seis milhões de reais) relativos às Notas Comerciais da 2ª Série ("**Valor Total da Emissão da 2ª Série**"), observado o Montante Mínimo.

1. AUTORIZAÇÕES

2.1. Aprovações Societárias da Devedora: O presente Termo de Emissão é firmado com base na deliberação da Ata de Reunião de Sócios da Devedora, arquivada na Junta Comercial competente em 16 de abril de 2026, sob o nº 120.840/26-1 ("**Ata da Aprovação Devedora**"), na qual foram deliberadas as condições da Emissão e autorizada a assinatura dos Documentos da Operação dos quais a Devedora é parte.

2.2. Aprovações Societárias da FVB: A prestação do Aval e Dívida Solidária e da Alienação Fiduciária de Imóveis no âmbito deste Termo de Emissão são firmados com base nas deliberações da Ata de Reunião de Sócios da FVB Empreendimentos, arquivada na Junta Comercial competente em 16 de abril de 2026, sob o nº 120.837/26-2 ("**Ata de Aprovação da FVB Empreendimentos**"), na qual foi autorizada a prestação das referidas garantias e a assinatura dos Documentos da Operação dos quais a FVB Empreendimentos é parte.

2.3. Aprovações Societárias da Perplan Urbanização: A prestação do Aval e Dívida Solidária no âmbito das Notas Comerciais da 1ª Série é firmada com base nas deliberações da Ata de Reunião de Sócios da Perplan Urbanização, arquivada na Junta Comercial competente em 16 de abril de 2026, sob o nº 120.835/26-5 ("**Ata de Aprovação da Perplan Urbanização**"), na qual foi autorizada a prestação do referido Aval e Dívida Solidária e a assinatura dos Documentos da Operação dos quais a Perplan Urbanização é parte.

2.4. Aprovações Societárias da Lar Brasil: A prestação da Alienação Fiduciária de Imóveis no âmbito deste Termo de Emissão é firmada com base nas deliberações da Ata de Reunião de Sócios da Lar Brasil, arquivada na Junta Comercial competente em 16 de abril de 2026, sob o nº

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

120.834/26-1 ("**Ata de Aprovação da Lar Brasil**"), na qual foi autorizada a prestação da referida garantia real e a assinatura dos Documentos da Operação dos quais a Lar Brasil é parte.

2.5. Aprovações Societárias da Lar Noruega: A prestação da Alienação Fiduciária de Imóveis no âmbito deste Termo de Emissão é firmada com base nas deliberações da Ata de Reunião de Sócios da Lar Noruega, arquivada na Junta Comercial competente em 15 de abril de 2026, sob o nº 120.830/26-7 ("**Ata de Aprovação da Lar Noruega**" e, quando em conjunto com a Ata da Aprovação Devedora, a Ata de Aprovação da FVB Empreendimentos, a Ata de Aprovação da Perplan Urbanização e a Ata de Aprovação da Lar Brasil, as "**Atas de Aprovação Societárias**"), na qual foi autorizada a prestação da referida garantia real e a assinatura dos Documentos da Operação dos quais a Lar Noruega é parte.

2.6. Emissão: A presente emissão de Notas Comerciais, em 2 (duas) séries, para colocação privada ("**Emissão**"), será realizada com observância aos requisitos estabelecidos na Lei nº 14.195, bem como em observância aos requisitos previstos no Capítulo 3, abaixo.

2. REQUISITOS

3.1. A Emissão será realizada com observância dos seguintes requisitos:

3.1.1. Arquivamento e Publicação das Atas de Aprovação Societárias: As Atas de Aprovação Societárias serão devidamente arquivadas nas Juntas Comerciais competentes. Fica estabelecido que cópias eletrônicas (.pdf) contendo a chancela digital das Juntas Comerciais das Atas de Aprovação Societárias deverão ser encaminhadas para a Securitizadora e para o Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de obtenção de cada respectivo registro.

3.1.2. Registro dos contratos das Garantias: Os Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis deverão ser registrados nos cartórios de registro de imóveis do local dos respectivos Imóveis, observados os prazos previstos nos referidos instrumentos e no Termo de Securitização, bem como o presente Termo de Emissão de Notas Comerciais deverá ser registrado perante os competentes cartórios de registro de títulos e documentos, conforme previsto no presente Termo de Emissão e no Termo de Securitização.

3.1.3. Registro na CVM e na ANBIMA: A presente Emissão se constitui de uma colocação privada de notas comerciais, nos termos do artigo 51 da Lei 14.195, não estando, portanto, sujeita ao registro ou dispensa de distribuição na CVM ou na ANBIMA.

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

3.1.4. Registro para Distribuição, Negociação e Custódia: As Notas Comerciais não serão registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário ou qualquer forma de custódia eletrônica, seja em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

3.1.5. Colocação: A colocação das Notas Comerciais de ambas as Séries será realizada de forma privada, subscritas exclusivamente pela Securitizadora, sem a intermediação de quaisquer instituições.

3. VINCULAÇÃO AOS CRI

3.1. Vinculação à Emissão dos CRI. As Notas, a(s) CCI e, portanto, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, serão vinculados aos CRI, como lastro, na forma estipulada no Termo de Securitização. Assim, todos e quaisquer recursos e ativos do Patrimônio Separado serão expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário constituído pela Securitizadora, em conformidade com o respectivo Termo de Securitização, sendo que o Patrimônio Separado e os bens e direitos nele contidos estão sujeitos ao disposto no artigo 27 da Lei 14.430.

3.1.1. Durante a vigência dos CRI, os pagamentos dos Créditos Imobiliários e quaisquer valores relacionados às Garantias serão depositados direta e exclusivamente na Conta Centralizadora, nos termos deste instrumento.

3.1.2. As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Securitizadora e essa atividade inclui o cálculo e envio de informações de pagamento à Devedora, previamente às suas datas de vencimento, bem como recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários e, eventualmente, de quaisquer valores relacionados à Garantias, na Conta Centralizadora, deles dando quitação.

3.1.3. A Conta Centralizadora será de titularidade da Securitizadora e de movimentação exclusiva desta, entretanto, a Devedora, poderá solicitar extrato de movimentação da referida conta (incluindo os extratos das aplicações financeiras nos Investimentos Permitidos) à Securitizadora, sempre que entender necessário, e a Securitizadora deverá apresentá-los, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação.

4. DA EMISSÃO

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

5.1. Objeto Social da Devedora: A Devedora tem por objeto social a incorporação e construção de empreendimentos imobiliários, a compra e venda de imóveis próprios e atividades correlatas.

5.2. Número da Emissão: A Emissão constitui a 1ª (primeira) emissão de Notas Comerciais da Devedora.

5.3. Número de Séries: A Emissão será realizada em 2 (duas) séries.

5.4. Valor Total da Emissão: O valor total da Emissão será de R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), na respectiva Data de Emissão (conforme abaixo definida) ("**Valor Total da Emissão**").

5.5. Destinação dos Recursos: Os recursos oriundos da presente Emissão serão utilizados diretamente pela Devedora ou por suas Controladas integralmente para despesas de natureza imobiliária relacionadas ao desenvolvimento, construção e/ou demais gastos elegíveis do empreendimento imobiliário a ser desenvolvido pela controlada da Devedora denominada **LAR INGLATERRA INCORPORADORA SPE LTDA.** ("**Empreendimento Lar Inglaterra**"), conforme cronograma e orçamento de obra identificados no Anexo I deste Termo de Emissão, destinando-se os recursos da presente Emissão ao financiamento parcial do saldo remanescente do referido empreendimento, observado o disposto neste instrumento e a comprovação mediante os Documentos de Destinação (o "**Cronograma da Destinação dos Recursos**" e a "**Destinação dos Recursos**", respectivamente).

5.6. Vinculação à Emissão de CRI: As Notas Comerciais da presente Emissão serão vinculadas às CCI, representando o lastro e vinculando a emissão dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, sendo certo que os CRI serão objeto de emissão e oferta pública de distribuição ("**Oferta**"), a ser coordenada pela própria Securitizadora ("**Coordenador Líder**"), observada a existência de 2 (duas) séries de CRI e de Notas Comerciais, na forma do Termo de Securitização e deste Termo de Emissão.

5.6.1. A Devedora tem ciência e concorda que, uma vez subscrita e integralizada cada Nota Comercial, todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência de sua titularidade de cada Nota Comercial e das CCI, estão expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário a ser constituído pela Securitizadora, na forma da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, constituindo patrimônio separado ("**Patrimônio Separado**").

5.6.2. Caso necessário, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Notas Comerciais em datas diversas das previstas no Cronograma da Destinação dos Recursos, observada a obrigação desta de realizar a integral destinação

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

dos recursos até a Data de Vencimento das Notas Comerciais. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma da Destinação dos Recursos: (i) não será necessário notificar o Agente Fiduciário, tampouco aditar este Termo de Emissão ou quaisquer outros Documentos da Operação; e (ii) não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais, resgate antecipado ou ensejará qualquer outra penalidade ou ônus à Devedora, desde que a Devedora realize a integral destinação dos recursos até a Data de Vencimento das Notas Comerciais. A alteração da Destinação dos Recursos dependerá de deliberação dos Titulares de CRI nos termos do Termo de Securitização, desde que respeitadas as destinações legalmente autorizadas para os CRI.

5.6.3. O Agente Fiduciário verificará semestralmente a destinação de recursos nos termos previstos neste item, nos últimos dias de janeiro e julho de cada ano, sendo que a primeira verificação ocorrerá em 15 de julho de 2026. O Agente Fiduciário compromete-se a, ao longo da vigência dos CRI, desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada, envidando os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos mencionada neste item e na forma do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE.

5.6.4. Mediante o recebimento do Relatório de Verificação, conforme modelo presente no Anexo V, e de eventuais Documentos de Destinação, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar, com base, exclusivamente, no mesmo, o cumprimento das obrigações de destinação dos recursos assumidas pela Devedora na forma acima prevista.

5.6.5. Uma vez atingido o valor da destinação dos recursos das Notas Comerciais, que será verificado pelo Agente Fiduciário, nos termos aqui definidos e observados os critérios constantes do Relatório de Verificação, a Devedora e o Agente Fiduciário, no âmbito da operação de securitização, ficarão desobrigados com relação às comprovações de que trata este item, exceto se em razão de determinação de autoridades ou atendimento a normas for necessária qualquer comprovação adicional.

5.6.6. Entende-se como "**Documentos de Destinação**" extrato e/ou comprovante de pagamento/transferência, cronograma físico-financeiro, notas fiscais/contratos e comprovantes de pagamentos em seus arquivos no formato "PDF", comprovando os pagamentos, incluindo, quando aplicável, documentação que comprove o vínculo da despesa/obrigação com o Empreendimento Lar Inglaterra, sendo acompanhados de

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

uma planilha com os dados do empreendimento (matrícula e RGI), dados da nota fiscal (nome do fornecedor e descritivo) e dados do comprovante (data de pagamento e valor pago). Também poderão ser encaminhados demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Emissão.

5.6.7. A Destinação dos Recursos poderá ser alterada por deliberação dos titulares dos CRI nos termos do Capítulo XIII do Termo de Securitização, desde que respeitadas as destinações legalmente autorizadas para os CRI.

5.6.8. O Agente Fiduciário analisará o Relatório de Verificação e os Documentos de Destinação enviados pela Devedora e apurará o valor comprovado a cada ciclo e verificará se todas as despesas elencadas poderão ser utilizadas para fins de comprovação da destinação dos recursos. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação de destinação de recursos as despesas de natureza imobiliária incorridas direta e comprovadamente no âmbito do Empreendimento Lar Inglaterra, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, construção ou reforma de imóvel, não sendo considerados gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.

5.6.9. A Devedora se compromete, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio dos CRI, exclusivamente conforme este Termo de Emissão.

5.6.10. A Devedora declara que os Documentos de Destinação a serem apresentados ao Agente Fiduciário dos CRI para fins de comprovação da destinação de recursos, não foram e não serão utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de quaisquer outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários.

5.6.11. A Devedora compromete-se a apresentar ao Agente Fiduciário, sempre que este for demandado por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais, a comprovação da destinação dos recursos por meio de envio de documentos que comprovem o emprego dos recursos oriundos das Notas Comerciais nas atividades indicadas acima no prazo de até 3 (três) Dias Úteis da solicitação do Agente Fiduciário, ou em menos prazo, conforme determinado pela autoridade, órgão regulador ou tribunal (judicial ou administrativo).

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

5.6.12. Na hipótese acima, o Agente Fiduciário deverá encaminhar à Devedora uma cópia da notificação feita pelas respectivas autoridades ou órgãos reguladores, na mesma data em que recebida pelo Agente Fiduciário. Os documentos que comprovem a destinação dos recursos deverão ser enviados pela Devedora ao Agente Fiduciário em até 10 (dez) dias corridos a contar da respectiva data de recebimento, pela Devedora, da solicitação feita pelo Agente Fiduciário ou em menor prazo, caso assim seja necessário para fins de cumprimento tempestivo, pelo Agente Fiduciário, de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais.

5.7. Procedimento de Verificação. Em relação aos recursos oriundos deste instrumento e que terão destinação com despesas de natureza futuras relacionadas às despesas a incorrer do Empreendimento Lar Inglaterra, a Devedora prestará contas ao Agente Fiduciário para fins de comprovação do atendimento ao item 5.5 acima, na periodicidade prevista no referido item.

5.8. A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os titulares de CRI e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida neste Capítulo, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos titulares de CRI ou do Agente Fiduciário.

5.9. Os Documentos de Destinação a serem apresentados ao Agente Fiduciário para fins de comprovação da destinação dos recursos da presente Emissão referem-se exclusivamente às despesas a incorrer no âmbito do Empreendimento Lar Inglaterra após a Data de Emissão, não abrangendo os valores já aplicados até a referida data, independentemente da origem de tais recursos.

5.10. A Devedora obriga-se a comprovar a Destinação dos Recursos, sempre que solicitado, até a Data de Vencimento, permanecendo aplicável ainda que as Notas Comerciais de ambas as Séries sejam objeto de vencimento antecipado, amortização ou resgate antecipado, conforme o caso.

5.11. A Devedora tem ciência e concorda que, uma vez subscrita e integralizada cada Série das Notas Comerciais, todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência de sua titularidade das Notas Comerciais e das CCI, estão expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário a ser constituído pela Securitizadora, na forma da Lei nº 14.430, de 3 de

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

agosto de 2022, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Securitizadora. Neste sentido, desde que as Condições Precedentes sejam implementadas ou renunciadas por escrito, os recursos devidos à Securitizadora em decorrência de sua titularidade das Notas Comerciais, das CCI, da Alienação Fiduciária de Imóveis, do Fundo de Despesas e do Fundo de Reservas, bem como os valores depositados na Conta Centralizadora:

(a) constituirão patrimônio separado, não se confundindo com o patrimônio da Securitizadora em nenhuma hipótese ("**Patrimônio Separado**");

(b) permanecerão segregados do patrimônio da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

(c) destinar-se-ão exclusivamente ao pagamento dos CRI, bem como dos respectivos custos da administração e manutenção da boa ordem do Patrimônio Separado;

(d) estarão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora;

(e) não poderão ser utilizados na prestação de garantias e não poderão ser excutidos por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e

(f) somente responderão pelas obrigações decorrentes dos CRI e do Patrimônio Separado a que estão vinculados.

5.12. Por força da vinculação das Notas Comerciais e das CCI aos CRI, fica desde já estabelecido que a Securitizadora deverá se manifestar sobre quaisquer assuntos relativos às Notas Comerciais, observado o disposto no Termo de Securitização e, quando aplicável, conforme orientação deliberada pelos titulares de CRI em sede de assembleia geral de titulares de CRI.

5.13. Fazem parte da Oferta os seguintes documentos (em conjunto, os "**Documentos Comprobatórios**"): (i) este Termo de Emissão de Notas Comerciais; (ii) a Escritura de Emissão; (iii) o Termo de Securitização; (iv) os Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis; (v) o Contrato de Distribuição; (vi) o Boletim de Subscrição das Notas Comerciais; e (vi) os aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima.

5.14. Penalidade por atraso de envio: Sem prejuízo do quanto previsto no item 5.8 acima, caso a Devedora deixe de cumprir o prazo aqui previsto para comprovação da Destinação de

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Recursos nos termos e na forma deste instrumento, a Devedora incorrerá em multa não compensatória de R$ 1.000,00 (mil reais) por dia de atraso a ser verificado pela Securitizadora, a ser devida ao Patrimonio Separado, observado que este item sobreviverá à quitação das Obrigações Garantidas ("**Penalidade por Atraso de Envio**").

5. CARACTERÍSTICAS DAS NOTAS COMERCIAIS

5.1. Quantidade. Serão emitidas 35.000 (trinta e cinco mil) Notas Comerciais, sendo 9.000 (nove mil) Notas Comerciais da 1ª Série e 26.000 (vinte e seis mil) Notas Comerciais da 2ª Série.

5.2. Número de Séries. As Notas Comerciais serão emitidas em 2 (duas) Séries, nos termos acima, vinculadas às 2 (duas) séries de CRI previstas no Termo de Securitização.

5.3. Valor Nominal Unitário. Cada Nota Comercial terá valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão ("**Valor Nominal Unitário**").

5.4. Local e Data de Emissão: Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Notas Comerciais de cada Série será 07 de abril de 2026 ("**Data de Emissão**") e o local de emissão a Cidade de São Paulo.

5.5. Prazo e Data de Vencimento: As Notas Comerciais 1ª Série terão prazo de vencimento de 1.443 (mil, quatrocentos e quarenta e três) dias corridos a contar da Data de Emissão, vencendo em 20 de março de 2030, e as Notas Comerciais 2ª Série terão prazo de vencimento de 1.476 (mil quatrocentos e setenta e seis) dias corridos a contar da Data de Emissão, vencendo em 22 de abril de 2030 (em conjunto e indistintamente, "**Data de Vencimento**").

5.6. Conversibilidade, Tipo e Forma: As Notas Comerciais serão simples, não conversíveis em cotas de emissão da Devedora, escriturais e nominativas, sem emissão de cautelas ou certificados.

5.7. Distribuição parcial: Será admitida a colocação parcial das Notas Comerciais, desde que respeitado o Montante Mínimo.

5.8. Garantias: Como garantia do fiel, integral e pontual pagamento: **(i)** de todas as obrigações assumidas pela Devedora e/ou Controladas por ocasião da emissão das Notas Comerciais e dos CRI, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento das obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, conforme previsto nos Documentos Comprobatórios, tais como os montantes devidos a título do Valor Nominal Unitário, da remuneração, e dos Encargos Moratórios relativos

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

à estas Notas Comerciais, das CCI e aos CRI, bem como a qualquer dos demais Documentos Comprobatórios, quando devidos, seja nas respectivas datas de pagamento ou em decorrência de Vencimento Antecipado, conforme definido neste Termo de Emissão de Notas Comerciais; **(ii)** dos custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à emissão dos CRI e ao Patrimônio Separado, que sejam de responsabilidade da Devedora, bem como em relação à cobrança dos créditos imobiliários lastro dos CRI e excussão das garantias, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais; **(iii)** das quaisquer outras obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora nos termos deste Termo de Emissão de Notas Comerciais e de quaisquer dos Documentos Comprobatórios, incluindo obrigações de pagar honorários, despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações, nos termos previstos neste Termo de Emissão de Notas Comerciais ou em qualquer dos demais Documentos Comprobatórios; e **(iv)** das obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário e/ou os titulares de CRI, razoável e comprovadamente venham, de forma justificada, a desembolsar nos termos deste Termo de Emissão de Notas Comerciais e dos demais Documentos Comprobatórios, conforme aplicável, para a defesa de seus interesses, preservação ou exercício de seus direitos, para cobrança, judicial ou extrajudicial, e/ou em decorrência da constituição, manutenção, realização, consolidação e/ou excussão ou execução de qualquer das garantias descritas a seguir ("**Obrigações Garantidas**" e "**Garantias**", respectivamente):

(i) a alienação fiduciária: **(i)** do terreno de matrícula nº 220.013, de propriedade da Lar Brasil, do 1º (Primeiro) Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP; **(ii)** do terreno de matrícula nº 216.506, de propriedade da Lar Noruega, também do 1º (Primeiro) Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP; e **(iii)** dos imóveis de matrícula nº 176.497, 176.498, 176.499, 176.500, 176.501, 176.502 e 176.503, de propriedade da FVB Empreendimentos, todas do 2º (Segundo) Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, contando com a interveniência da Devedora em cada instrumento, nos termos dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, sendo certo que a Alienação Fiduciária de Imóveis será constituída em duas etapas: **(1)** com o protocolo para registro perante os competentes cartórios de registro de imóveis, como condição para a primeira integralização das Notas Comerciais; e **(2)** com o efetivo registro e averbação nas respectivas matrículas, como condição para a segunda integralização das Notas Comerciais, observados os prazos previstos no Termo de Securitização;

(ii) o Fundo de Reservas, a ser constituído pela Securitizadora na Conta Centralizadora, integrante do Patrimônio Separado e vinculado aos CRI, para fins de garantia do

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

cumprimento das Obrigações Garantidas, devendo ser mantido, em cada Data de Verificação, montante não inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reservas, sendo que a não recomposição do Fundo de Reservas, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação da Securitizadora nesse sentido, constituirá Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, nos termos deste Termo de Emissão e do Termo de Securitização;

(iii) o Fundo de Despesas, a ser constituído pela Devedora para fins de pagamento das despesas de manutenção dos CRI e em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, devendo ser observado o Valor do Fundo de Despesas, sem prejuízo do Valor Mínimo do Fundo de Despesas, sendo que a não recomposição do Fundo de Despesas, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação da Securitizadora nesse sentido, constituirá Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, nos termos deste Termo de Emissão e do Termo de Securitização; e

(iv) Aval e Dívida Solidária: Como garantia do fiel, integral e pontual pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas, os Avalistas prestam, neste ato, de forma irrevogável e irretratável, aval em favor da Securitizadora e, consequentemente, dos Titulares dos CRI e do Patrimônio Separado, obrigando-se como codevedores e principais pagadores, coobrigados e solidariamente responsáveis com a Devedora ("**Aval e Dívida Solidária**") pelo cumprimento das Obrigações Garantidas relativas às Notas Comerciais da respectiva Série, sendo certo que: **(a)** o Aval e Dívida Solidária prestado pelo Sr. Adilson Perdiza Villas Boas, pelo Sr. Márcio Perdiza Villas Boas e pela Perplan Urbanização, com relação às Notas Comerciais da 1ª Série e aos CRI 1ª Série, é limitado, isoladamente, em qualquer hipótese, às Obrigações Garantidas das Notas Comerciais da 1ª Série, sendo certo que o valor principal emitido na 1ª Série corresponde a R$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais), sobre o qual incidem juros remuneratórios, encargos moratórios e demais obrigações pecuniárias previstas nos Documentos da Operação, todos igualmente cobertos pelo presente Aval nos limites das Obrigações Garantidas das Notas Comerciais da 1ª Série; e **(b)** o Aval prestado pela FVB Empreendimentos e pelo Sr. Fábio Villas Boas não possui qualquer limitação de valor, de modo a garantir ambas as séries das Notas Comerciais e, portanto, dos CRI.

5.8.1. Os recursos obtidos com a excussão do Aval e Dívida Solidária serão depositados na Conta Centralizadora e alocados conforme a Ordem de Pagamentos prevista no Termo de Securitização, observada a segregação por Série, nos termos acima indicados. Ainda, o produto

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

da excussão dos Avalistas em comum, qual seja, Sr. Fabio Villas Boas e FVB Empreendimentos, e das Alienações Fiduciárias de Imóveis deverão observar o caráter *pari passu* entre as Séries previsto neste Termo de Emissão e, conforme o caso, no Termo de Securitização.

5.8.2. Caso a Devedora deixe de pagar qualquer uma das Obrigações Garantidas quando devidas, observado o prazo de cura previsto neste Termo de Emissão, a Securitizadora poderá dirigir-se direta e imediatamente contra todos e/ou parte das Garantias, conforme aplicável e observada a segregação por Série acima prevista, para cobrar o pagamento dos valores então devidos, nos limites e condições previstos acima, sem ter que primeiro exaurir quaisquer medidas contra a Devedora.

5.8.3. O Aval e Dívida Solidária prestados pelos Avalistas são outorgados em caráter irrevogável e irretratável e a título oneroso, uma vez que os Avalistas são relacionados à Devedora, de forma que possuem interesse econômico no resultado da Operação de Securitização, beneficiando-se indiretamente desta.

5.8.4. Os Avalistas sub-rogar-se-ão no crédito detido pela Securitizadora contra a Devedora na proporção das Obrigações Garantidas que tiverem honrado, observando sempre o disposto no artigo 350 do Código Civil. O exercício do direito de crédito sub-rogado somente poderá ser exercido após a quitação integral dos CRI e das demais obrigações do Patrimônio Separado, com a satisfação integral do crédito da Securitizadora, do Patrimônio Separado e dos Titulares dos CRI, observada a segregação por Série e o limite do Aval e da Dívida Solidária, conforme aplicável.

5.8.5. Os Avalistas renunciam, desde já, a qualquer benefício de ordem, direito e faculdade de exoneração de qualquer natureza, nos termos da legislação aplicável, sobretudo o disposto nos artigos 333, parágrafo único, 366 e 368 do Código Civil, e dos artigos 130, 131 e 794 do Código de Processo Civil, naquilo que lhes for aplicável.

5.8.6. Os Avalistas garantem incondicionalmente que as Obrigações Garantidas serão pagas exatamente de acordo com os termos previstos neste Termo de Emissão, independentemente de qualquer lei, regulamento ou ordem atualmente em vigor ou que venha a vigorar no futuro em qualquer jurisdição que afete qualquer dos termos ou direitos dos credores em relação às mesmas, naquilo que lhes for aplicável.

5.8.7. O Aval e a Dívida Solidária continuarão em vigor até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, observado o regime de segregação, a limitação de responsabilidade e a segregação por Série previstos neste Termo de Emissão.

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

5.8.8. O presente Aval extinguir-se-á automaticamente após o total e eficaz cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, sendo certo que, caso quaisquer das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora, no âmbito dos Documentos da Operação, seja quitada pelos Avalistas, na condição de coobrigados, solidariamente com a Devedora, estes poderão, somente após a quitação integral das Obrigações Garantidas, ajuizar ação de regresso contra a Devedora, nos termos do parágrafo 1º do artigo 899 do Código Civil.

5.8.9. Durante o prazo de vigência deste Termo de Emissão, os Avalistas obrigam-se a pagar todos os valores devidos nos termos deste instrumento que forem exigidos pela Securitizadora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do não pagamento pela Devedora na respectiva data de pagamento, referentes às Obrigações Garantidas, observados a segregação por Série e o limite do Aval e da Dívida Solidária.

5.8.10. Os pagamentos deverão ser realizados mediante TED, PIX ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na Conta Centralizadora, em moeda corrente nacional, e não poderão ser objeto de compensação ou exceção pelos Avalistas e deverão ser feitos sem dedução de quaisquer retenções de tributos, taxas ou contribuições de qualquer natureza.

5.8.11. Caso qualquer Avalista deixe de pagar qualquer valor sob o Aval e Dívida Solidária, observados a segregação por Série e o limite do Aval e da Dívida Solidária, o Avalista ficará imediatamente constituído em mora, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, e deverá pagar, desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre o referido valor não pago, os mesmos Encargos Moratórios devidos nos termos deste Termo de Emissão.

5.8.12. As Garantias poderão ser excutidas e exigidas pela Securitizadora no limite das Obrigações Garantidas e quantas vezes forem necessárias até o cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, judicial, extrajudicialmente e/ou no âmbito arbitral, observados a segregação por Série e o limite do Aval e da Dívida Solidária.

5.8.13. Nenhuma objeção ou oposição da Devedora será admitida ou invocada pelo Avalista com o fim de escusar-se do cumprimento de suas obrigações, no limite das Obrigações Garantidas, perante a Securitizadora, observado o regime de segregação por Série e a limitação de responsabilidade prevista neste Termo de Emissão.

5.8.14. O Aval e a Dívida Solidária são outorgados em caráter irrevogável e irretratável. A

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

inobservância, pela Securitizadora, dos prazos para execução do Aval e da Dívida Solidária não ensejará, sob hipótese alguma, perda de qualquer direito ou faculdade aqui prevista.

5.8.15. Os Avalistas declaram-se cientes do caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Securitizadora, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma delas, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, sem ordem de prioridade, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a exclusiva conveniência da Securitizadora, observados em qualquer hipótese a segregação por Série e o limite do Aval e da Dívida Solidária.

5.8.16. A Devedora e os Avalistas nomeiam-se reciprocamente como mandatários com poderes especiais para cada um receber toda e qualquer comunicação, notificação, intimação ou citação, judicial, extrajudicial ou arbitral, relativa ao lastro ou às respectivas garantias em nome dos demais, incluindo, sem limitação, quaisquer citações ou intimações judiciais, naquilo que lhes for aplicável.

5.8.17. 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 quando realizada na forma estipulada neste instrumento.

5.8.18. A cláusula-mandato é irrevogável como condição deste negócio bilateral, nos termos do artigo 684 do Código Civil, e será válida pelo tempo em que perdurarem as obrigações da Devedora e/ou dos Avalistas perante a Securitizadora, observados a segregação por Série e o limite do Aval e da Dívida Solidária.

5.8.19. Os Avalistas se obrigam a manter o mandato acima, bem como eventual procuração apartada eventualmente celebrada, válidos e vigentes até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, bem como a renová-los em até 30 (trinta) dias de antecedência da respectiva data de vencimento, conforme o caso e conforme aplicável.

5.9. Fundo de Reservas: A Securitizadora deverá reter na Conta Centralizadora o montante equivalente ao Valor do Fundo de Reservas, para fins de garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, devendo ser mantido, em cada Data de Verificação, montante não inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reservas, podendo os recursos do Fundo de Reservas serem aplicados nos Investimentos Permitidos. Caso o montante do Fundo de Reservas fique, a qualquer tempo, inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reservas, a Securitizadora poderá,

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

observada a Ordem de Pagamentos, utilizar os recursos decorrentes dos pagamentos dos Créditos Imobiliários para recompor o referido fundo e, caso estes recursos sejam insuficientes, a Devedora deverá recompor o fundo até o Valor Mínimo do Fundo de Reservas mediante depósito ou transferência bancária na Conta Centralizadora, em até 05 (cinco) Dias Úteis após solicitação da Securitizadora, com recursos próprios, sob pena de Vencimento Antecipado Não Automático, nos termos deste Termo de Emissão e do Termo de Securitização.

5.9.1. Após o pagamento da última parcela de remuneração e amortização dos CRI e cumpridas integralmente as obrigações dos CRI e do Patrimônio Separado, a Securitizadora deverá, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis a contar do recebimento, pela Securitizadora, do termo de quitação emitido pelo Agente Fiduciário, nos termos do Termo de Securitização, liberar eventual saldo remanescente do Fundo de Reservas, juntamente com os rendimentos líquidos oriundos da aplicação nos Investimentos Permitidos do Fundo de Reservas, para a Devedora, na Conta de Livre Movimentação. Todos os rendimentos e recursos transferidos pela Securitizadora à Devedora, serão realizadas com os rendimentos livres de tributos, ressalvados os benefícios fiscais destes rendimentos à Securitizadora.

5.10. Comprovação de Titularidade das Notas Comerciais: As Notas Comerciais de ambas as Séries serão emitidas sob a forma nominativa e escritural, sem emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será atribuída exclusivamente por meio de controle realizado nos sistemas informatizados da **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de escriturador das Notas Comerciais ("**Escriturador**"), por meio de extrato de conta de depósito emitido pelo Escriturador, nos termos do artigo 49 da Lei 14.195.

5.10.1. Nos termos do artigo 51, incisos I ao IV, da Lei 14.195, o serviço de escrituração realizado pelo Escriturador deverá ser efetuado em sistemas que atendam aos seguintes requisitos: (i) comprovação da observância de padrões técnicos adequados, em conformidade com os Princípios para Infraestruturas do Mercado Financeiro do *Bank for International Settlements* (BIS), inclusive no que diz respeito à segurança, à governança e à continuidade de negócios; (ii) garantia de acesso integral às informações mantidas por si ou por terceiros por elas contratados para realizar atividades relacionadas com a escrituração; (iii) garantia de acesso amplo a informações claras e objetivas aos participantes do mercado, sempre observadas as restrições legais de acesso a informações; e (iv) observância de requisitos e emprego de mecanismos que

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

assegurem a interoperabilidade com os demais sistemas de escrituração autorizados pela CVM.

5.10.2. Sem prejuízo das demais disposições constantes deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, o Escriturador será responsável pelo lançamento dos dados e informações do titular das Notas Comerciais no seu sistema interno de escrituração, considerando as informações encaminhadas pela Devedora.

5.10.3. O Escriturador não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao titular das Notas Comerciais, assumindo apenas a obrigação de meio de escriturar a titularidade das Notas Comerciais ora emitidas.

5.10.4. Sempre que houver negociação das Notas Comerciais, o titular das Notas Comerciais anterior deverá comunicar o Escriturador das Notas Comerciais acerca da negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo titular das Notas Comerciais.

5.10.5. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais e na legislação vigente aplicável, são obrigações do Escriturador das Notas Comerciais: (i) prestar os serviços de escrituração das Notas Comerciais deste Termo de Emissão de Notas Comerciais; e (ii) atualizar o sistema de escrituração sempre que houver qualquer alteração das Notas Comerciais ora emitidas.

5.10.6. Na hipótese de o Escriturador das Notas Comerciais vir a ser descredenciado para a prestação dos serviços de escrituração das Notas Comerciais, a Devedora contratará novo escriturador para as Notas Comerciais no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de descredenciamento, que será informada à Devedora pelo Escriturador das Notas Comerciais no dia da ciência do ocorrido pelo Escriturador das Notas Comerciais.

5.11. Subscrição e Integralização das Notas Comerciais: As Notas Comerciais serão totalmente subscritas nessa data pela Securitizadora, mediante a formalização do presente Termo de Emissão de Notas Comerciais e a assinatura do respectivo boletim de subscrição constante do Anexo II e serão integralizadas a prazo, inclusive, e se for o caso, em datas distintas por Série, observado o cronograma e as condições da respectiva Série, em moeda corrente nacional, sendo que, na data da primeira integralização, a integralização será realizada pelo seu Valor Nominal Unitário, de acordo com os procedimentos da B3. Para as Notas Comerciais que venham a ser integralizadas em data posterior à primeira data de integralização, a integralização deverá considerar o seu Valor Nominal Unitário acrescido da remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data da primeira integralização até a data de sua efetiva integralização.

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

5.11.1. Cada integralização das Notas Comerciais ocorrerá após implementação ou renúncia, conforme aplicável, das Condições Precedentes (definidas abaixo), sendo que o desembolso do valor da integralização será realizado na forma do item 5.13 abaixo.

5.11.2. As Notas Comerciais poderão ser subscritas com ágio ou deságio.

5.11.3. As Notas Comerciais serão consideradas integralizadas na mesma data de integralização dos CRI da respectiva Série, observado que o número de Notas Comerciais consideradas integralizadas em cada Série deverá ser idêntico ao número de CRI efetivamente integralizados na respectiva Série.

5.11.4. As Notas Comerciais de uma determinada série que não tenham sido subscritas até o encerramento da Oferta da referida série deverão ser canceladas pela Devedora, sem que isso gere quaisquer ônus ou encargos à Securitizadora.

5.11.4.1. Dos valores integralizados, a Devedora autoriza a Securitizadora a reter, na Conta Centralizadora, os valores necessários para constituição do Fundo de Reservas e do Fundo de Despesas, e para o pagamento das despesas iniciais da Oferta, observada a seguinte ordem:

(i) pagamento das despesas da Operação classificadas no Anexo IV a este Termo de Emissão de Notas Comerciais como "Despesas Iniciais", por conta e ordem da Devedora ("**Despesas Iniciais**");

(ii) constituição do Fundo de Despesas, observado seu valor inicial e o Valor Mínimo do Fundo de Despesas;

(iii) constituição do Fundo de Reservas de acordo com o Valor de Constituição do Fundo de Reserva; e

(iv) liberação do saldo remanescente, nos termos do item 5.13 abaixo.

5.11.4.1.1. As Despesas Iniciais serão integralmente pagas com o valor da primeira integralização.

5.11.4.1.2. O Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva serão constituídos proporcionalmente, na medida em que novos valores forem integralizados.

5.11.4.1.3. Sem prejuízo de qualquer disposição prevista neste instrumento, nenhum recurso será pago, liberado, disponibilizado ou devolvido à Devedora, a qualquer título, se, no momento do respectivo pagamento, liberação, disponibilização ou devolução, for constatada, pela

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Securitizadora, a seu exclusivo critério, a ocorrência de descumprimento de qualquer obrigação assumida pela Devedora e/ou pelos Avalistas, em qualquer dos Documentos da Operação. O disposto nesta Cláusula será aplicável, inclusive, para fins de verificação de cumprimento de Condições Precedentes, e prevalecerá em caso de conflito com qualquer outra disposição prevista em qualquer dos Documentos da Operação.

5.12. Condições Precedentes para Integralização. A integralização das Notas Comerciais dependerá do cumprimento de determinadas condições precedentes, conforme indicado abaixo.

5.12.1. A primeira integralização das Notas Comerciais dependerá do cumprimento das seguintes condições precedentes (em conjunto, as "**Condições Precedentes para a Primeira Integralização**"):

(i) comprovação da formalização, bem como do protocolo para arquivamento perante a Junta Comercial competente, das Atas de Aprovação Societárias, além da obtenção, pela Devedora, de todas e quaisquer eventuais aprovações: (a) governamentais ou regulamentares que sejam necessárias para a efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência dos documentos indicados no item (ii) abaixo; (b) de terceiros, para a formalização da Emissão, cujo cumprimento será observado, sem limitação, mediante o arquivamento das Atas de Aprovação Societárias perante a Junta Comercial competente e declaração a ser emitida pela Devedora quando da Primeira Data de Integralização;

(ii) formalização e recebimento, pela Securitizadora, de via digital assinada dos seguintes Documentos da Operação: (a) este Termo de Emissão de Notas Comerciais; (b) o Termo de Securitização; (c) Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis; (d) Boletins de Subscrição das Notas Comerciais e Boletins de Subscrição dos CRI; e (e) Contrato de Distribuição;

(iii) emissão das CCI;

(iv) emissão dos CRI;

(v) subscrição e integralização dos CRI em montante compatível com o valor das Notas Comerciais a ser integralizado;

(vi) registro da Oferta na CVM;

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

(vii) admissão dos CRI para distribuição e negociação na B3;

(viii) comprovação do protocolo para registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis perante os competentes cartórios de registro de imóveis e do Aval e da Dívida Solidária contida no presente Termo de Emissão perante os competentes cartórios de registro de títulos e documentos;

(ix) não imposição de exigências pela B3 e/ou pela CVM que torne a emissão dos CRI impossível ou inviável;

(x) recebimento, pela Securitizadora, de relatório de auditoria jurídica preparado pelos assessores legais da Operação, contendo o resultado da *due diligence*/auditoria jurídica de acordo com o escopo determinado pela Securitizadora, em padrão de mercado, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação ("**Due Diligence**");

(xi) recebimento, pela Securitizadora, do parecer legal (*legal opinion*) preparado pelos assessores legais da Operação de Securitização, contendo a opinião dos referidos assessores a respeito da adequação dos Documentos da Operação indicados no item (ii) acima em relação às normas aplicáveis, com base nas informações apresentadas pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e pelos Avalistas, e cujo teor deve ser satisfatório, segundo a avaliação dos investidores subscritores dos CRI e da Securitizadora, com base em aspectos jurídicos, financeiros e mercadológicos, dentre outros que permitam aferir o risco atrelado ao investimento nos CRI ("***Legal Opinion***");

(xii) instituição, pela Securitizadora, de Regime Fiduciário, com a constituição do patrimônio separado, por meio da formalização do Termo de Securitização, consequente declaração pelo Custodiante sobre a custódia das CCIs e demais documentos comprobatórios do lastro e o registro do Termo de Securitização na B3;

(xiii) inexistência, em qualquer dos Documentos da Operação, de descumprimento de obrigação sob a responsabilidade da Devedora, das SPEs Garantidoras ou de qualquer dos Avalistas;

(xiv) não ocorrência bem como que não esteja em curso qualquer Evento de Vencimento Antecipado;

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

(xv) inexistência de alteração adversa relevante nas condições econômica, financeira, reputacional, e/ou operacional da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou de qualquer dos Avalistas entre a data de celebração deste Termo de Emissão e a Data da Integralização de cada Série;

(xvi) manutenção da veracidade, correção e completude, na Data da Integralização, de todas as declarações prestadas pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e pelos Avalistas, neste Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação por eles formalizados, respectivamente, o que inclui, mas sem limitação, as eventuais declarações emitidas no âmbito da *Due Diligence*;

(xvii) consistência, veracidade, suficiência, completude e correção de todas as informações enviadas e declarações feitas pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e pelos Avalistas, e constantes dos Documentos Comprobatórios, conforme aplicável, sendo que a Devedora, as SPEs Garantidoras e os Avalistas, no âmbito de suas respectivas esferas de atuação, serão responsáveis pela veracidade, validade, suficiência e completude das informações fornecidas na data em que foram prestadas ou entregues;

(xviii) obtenção pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e pelos Avalistas, suas respectivas afiliadas e pelas demais partes envolvidas, conforme o caso, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos demais documentos da Oferta junto a: (i) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (ii) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, se aplicável; e (iii) órgão dirigente competente da Devedora, das SPEs Garantidoras e dos Avalistas, conforme aplicável, exceto o registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis perante os competentes cartórios de registro de imóveis, sendo suficiente, para a primeira integralização de cada Série, a comprovação de seus protocolos para registro;

(xix) inexistência de pendências judiciais, arbitrais e/ou administrativas, não reveladas à Securitizadora, ou não apresentadas nas demonstrações financeiras da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou dos Avalistas que possam afetar substancial e adversamente as suas respectivas situações econômicas, reputacionais e financeiras;

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

(xx) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais da Devedora, das SPEs Garantidoras, dos Avalistas e/ou de qualquer sociedade controlada ou coligada da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou dos Avalistas, conforme aplicável (diretas ou indiretas), de qualquer controlador (ou grupo de controle) ou sociedades sob controle comum da Devedora (sendo a Devedora, as SPEs Garantidoras, os Avalistas, e tais sociedades, em conjunto, o "**Grupo Econômico**"), que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério da Securitizadora;

(xxi) não ocorrência de qualquer mudança material adversa no mercado financeiro e de capitais local e internacional, qualquer alteração de ordem política, na legislação e regulamentações aplicáveis (inclusive de natureza tributária) ou, ainda, nas condições operacionais e/ou econômico-financeiras da Devedora que possa inviabilizar a operação;

(xxii) não ocorrência de qualquer alteração na composição societária da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou dos Avalistas, conforme aplicável, que resultem na perda, pelos atuais acionistas/cotistas controladores, do poder de controle direto ou indireto da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou do Avalistas, conforme aplicável;

(xxiii) cumprimento pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e/ou pelos Avalistas, bem como por suas controladas, seus funcionários, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais e procuradores agindo em nome da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou dos Avalistas, conforme aplicável, e no exercício de suas funções, das normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada ("**Lei 12.846**"), do *Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)*, da *OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions* e do *UK Bribery Act (UKBA)*, sem prejuízo das demais legislações anticorrupção, conforme aplicável aos negócios da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou dos Avalistas ("**Legislação Anticorrupção**"), na medida em que: (a) adotam programa de integridade, nos termos do Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022 ("**Decreto 11.129**"), visando a garantir o fiel cumprimento das leis indicadas anteriormente; (b) conhecem e entendem as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adotam quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executam as suas atividades em conformidade com essas leis; (c) seus funcionários,

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva, sentença judicial transitada em julgado ou decisão arbitral irrecorrível em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; (d) adotam as diligências apropriadas para contratação de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos anteriormente; e (e) caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicarão imediatamente à Securitizadora;

(xxiv) cumprimento pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e/ou pelos Avalistas, conforme aplicável, bem como por qualquer de suas controladas, seus funcionários, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais e procuradores, da Legislação Socioambiental, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seus respectivos objetos sociais. A Devedora, obriga-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

(xxv) não ocorrência de qualquer inadimplemento pelas Partes de qualquer obrigação estabelecida neste Termo de Emissão de Notas Comerciais ou em qualquer outro Documento Comprobatório, bem como que não esteja em curso qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado;

(xxvi) recebimento, pela Securitizadora, do laudo de avaliação dos Imóveis, em termos satisfatórios à Securitizadora;

(xxvii)verificação de *Loan to Value* (LTV) máximo para integralização dos CRI de, no máximo, 55% (cinquenta e cinco por cento), considerando o Valor Total da Emissão em relação ao valor de mercado das Garantias, conforme aplicável, conforme laudo(s) de avaliação emitidos por empresas especializadas e o saldo do Fundo de Reserva.

5.12.1.1. A verificação das Condições Precedentes previstas nos itens (xiii) a (xxv) acima se dará mediante a realização de questionário de *bring down due diligence*, a ser realizado em momento anterior à primeira data de integralização.

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

5.12.2. As integralizações seguintes das Notas Comerciais dependerão do cumprimento das seguintes condições precedentes, as quais serão verificadas nos termos do item 5.12.2.1 abaixo (em conjunto, as "**Condições Precedentes para as Demais Integralizações**" e, em conjunto com as Condições Precedentes para a Primeira Integralização, "**Condições Precedentes**"):

(i) subscrição e integralização dos CRI de cada Série em montante compatível com o valor das Notas Comerciais de cada respectiva Série a ser integralizado;

(ii) inexistência, em qualquer dos Documentos da Operação, de descumprimento de obrigação sob a responsabilidade da Devedora, das SPEs Garantidoras ou dos Avalistas, conforme aplicável;

(iii) não ocorrência bem como que não esteja em curso qualquer Evento de Vencimento Antecipado;

(iv) comprovação do efetivo registro das Atas de Aprovação Societárias mencionadas no item 2.1 e seguintes;

(v) comprovação do efetivo registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis perante os competentes cartórios de registro de imóveis, com a respectiva averbação nas matrículas dos Imóveis, bem como do efetivo registro do Aval e da Dívida Solidária contido neste Termo de Emissão perante os competentes cartórios de registro de títulos e documentos;

(vi) inexistência de alteração adversa relevante nas condições econômica, financeira, reputacional, e/ou operacional da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou dos Avalistas entre a Primeira Data de Integralização ou data de integralização imediatamente anterior, conforme aplicável, e a próxima data de integralização;

(vii) manutenção da veracidade, correção e completude, na data da integralização, de todas as declarações prestadas pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e pelos Avalistas, neste Termo de Emissão de Notas Comerciais e nos demais Documentos da Operação por eles formalizados, o que inclui, mas sem limitação, as eventuais declarações emitidas no âmbito da *Due Diligence*;

(viii) consistência, veracidade, suficiência, completude e correção de todas as informações enviadas e declarações feitas pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e pelos Avalistas, conforme aplicável, e constantes dos Documentos Comprobatórios, sendo que cada parte

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

será responsável, no âmbito de suas respectivas atribuições e esferas de competência, pela veracidade, validade, suficiência e completude das informações fornecidas na data em que foram prestadas ou entregues;

(ix) inexistência de pendências judiciais, arbitrais e/ou administrativas, não reveladas à Securitizadora, ou não apresentadas nas demonstrações financeiras da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou do Avalistas, conforme o caso, que possam afetar substancial e adversamente as suas respectivas situações econômica, reputacional e financeira;

(x) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Grupo Econômico, que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério da Securitizadora;

(xi) não ocorrência de qualquer mudança material adversa no mercado financeiro e de capitais local e internacional, qualquer alteração de ordem política, na legislação e regulamentações aplicáveis (inclusive de natureza tributária) ou, ainda, nas condições operacionais e/ou econômico-financeiras da Devedora que possa inviabilizar a operação;

(xii) não ocorrência de qualquer alteração na composição societária da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou dos Avalistas, conforme aplicável, que resultem na perda, pelos atuais acionistas/cotistas controladores, do poder de controle direto ou indireto da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou dos Avalistas, conforme aplicável;

(xiii) cumprimento pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e/ou pelos Avalistas, bem como por suas controladas, seus funcionários, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais e procuradores agindo em nome da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou dos Avalistas, conforme o caso, e no exercício de suas funções, da Legislação Anticorrupção, na medida em que: (a) adotam programa de integridade, nos termos do Decreto 11.129, visando a garantir o fiel cumprimento das leis indicadas anteriormente; (b) conhecem e entendem as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adotam quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executam as suas atividades em conformidade com essas leis; (c) seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva, sentença judicial transitada em julgado ou decisão arbitral irrecorrível em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; (d) adotam as diligências apropriadas para contratação de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos anteriormente; e (e) caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicarão imediatamente à Securitizadora;

(xiv) cumprimento pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e/ou pelos Avalistas, bem como por qualquer de suas controladas, seus funcionários, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais e procuradores, conforme aplicável, da Legislação Socioambiental, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seus respectivos objetos sociais. A Devedora, obriga-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

(xv) não ocorrência de qualquer inadimplemento pelas Partes de qualquer obrigação estabelecida neste Termo de Emissão ou em qualquer outro Documento Comprobatório, bem como que não esteja em curso qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado; e

(xvi) manutenção do *Loan to Value (LTV)* máximo para integralização dos CRI de, no máximo, 55% (cinquenta e cinco por cento), considerando o valor total integralizado dos CRI somado ao saldo devedor dos CRI em relação ao valor de mercado das Garantias, conforme aplicável, conforme laudo(s) de avaliação emitidos por empresas especializadas e o saldo do Fundo de Reserva.

5.12.2.1. A verificação das Condições Precedentes para as Demais Integralizações previstas neste item 6.12. se dará mediante a realização de questionário de *bring down due diligence*, a ser realizado em momento anterior à data de integralização.

5.12.3. Para fins das Condições Precedentes, entende-se como a perfeita formalização, a assinatura pelas respectivas Partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes das Partes e eventuais aprovações de quotistas, acionistas ou do conselho de administração necessárias para tanto e a respectiva validação das assinaturas digitais em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil no Verificador de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital ICP-

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Brasil disponibilizado pelo ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, caso os documentos sejam assinados de forma digital.

5.12.4. A não verificação da totalidade das Condições Precedentes para a Primeira Integralização em até 90 (noventa) dias a contar da data de assinatura deste instrumento acarretará a rescisão de pleno direito deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, não produzindo quaisquer efeitos de direito, sem qualquer ônus às Partes, exceto pela obrigação da Devedora de pagar e/ou reembolsar, conforme o caso, a Securitizadora de todos os custos comprovadamente incorridos para realização da Oferta pelo pagamento.

5.12.4.1. Caso quaisquer dos questionários de *bring down due diligence* realizados nos termos do item 5.12.2.1 indique o não-cumprimento de quaisquer das Condições Precedentes após a Data da Primeira Integralização, restará caracterizado Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático, devendo ser adotado o procedimento previsto no item 7.1.2 abaixo.

5.12.4.2. Os valores depositados nos termos do item 6.12.1 acima serão considerados efetivamente integralizados sempre que houver a integralização dos CRI na Conta Centralizadora, observado eventual ágio ou deságio.

5.12.4.3. Correrão por conta da Devedora todas as taxas e emolumentos devidos aos serviços de notas, de registros de títulos e documentos, necessários à formalização deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, incluindo o atendimento de cada uma das Condições Precedentes acima.

5.12.4.4. Para todos os fins de direito, serão consideradas integralizadas tantas Notas Comerciais quantos tenham sido os CRI integralizados, quando da integralização dos CRI na Conta Centralizadora, independentemente da data da liberação dos recursos para a Conta de Livre Movimentação.

5.12.4.5. Sem prejuízo do disposto nos itens 6.12.1 e 6.12.2 acima, os recursos oriundos das integralizações das Notas Comerciais serão liberados à Devedora pela Securitizadora em 2 (duas) *tranches* de igual valor, cada qual correspondente a 50% (cinquenta por cento) do Valor Total da Emissão, observadas as seguintes condições:

(i) *Primeira Tranche*: liberação de 50% (cinquenta por cento) do Valor Total da Emissão na Primeira Data de Integralização, condicionada ao cumprimento integral das Condições Precedentes previstas no item 6.12.1 acima, especialmente a comprovação do protocolo para registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis perante os competentes Cartórios de Registro de Imóveis e do Aval e da Dívida Solidária perante os

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

competentes cartórios de registro de títulos e documentos; e

(ii) *Segunda Tranche*: liberação dos 50% (cinquenta por cento) remanescentes do Valor Total da Emissão, condicionada ao cumprimento integral das Condições Precedentes para as Demais Integralizações previstas acima, especialmente a comprovação do efetivo registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis perante os competentes Cartórios de Registro de Imóveis, com a respectiva averbação nas matrículas dos Imóveis, e a comprovação do efetivo registro do Aval e da Dívida Solidária perante os competentes cartórios de registro de títulos e documentos, nos termos previstos no Termo de Securitização.

5.13. A liberação dos valores integralizados na Conta de Livre Movimentação ocorrerá em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de cada data de integralização, 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), desde que não esteja em andamento um Evento de Vencimento Antecipado, observado que, do valor da primeira integralização, serão realizados os descontos previstos no item 6.11.4.1 acima.

5.14. Atualização Monetária do Valor Nominal Unitário: O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais não será objeto de atualização monetária.

5.15. Remuneração das Notas Comerciais: O titular das Notas Comerciais fará jus a juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de *spread* (sobretaxa) equivalente a 2,00% (dois por cento) ao ano, para as Notas Comerciais da 1ª Série, e *spread* equivalente a 2,001% (dois inteiros e um milésimo por cento) ao ano, para as Notas Comerciais da 2ª Série, ambos base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais e calculada *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a primeira data de integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento, conforme a seguinte fórmula ("**Remuneração das Notas Comerciais**"):

$$J = VN_e \times (Fator\ Juros - 1)$$

onde:

J = valor unitário dos juros remuneratórios devidos no final do Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator Juros = fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de spread calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento. Apurado da seguinte forma:

$$Fator\ Juros = \text{(Fator DI x Fator Spread)}$$

onde:

Fator DI = produtório das Taxas DI, com uso de percentual aplicado, da data de início do Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^{n_{DI}} \left[1 + \left(TDI_{k}\right)\right]$$

onde:

n_{DI} = número total de Taxas DI, consideradas na atualização do ativo, sendo "n_{DI}" um número inteiro;

k = *Número de ordem das Taxas DI, variando de "1" (um) até "n";*

TDI_k = Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, na base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, apurada da seguinte forma:

$$\mathrm{TDI_k} = \left(\frac{\mathrm{DI_k}}{100} + 1\right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

onde:

DI_k = Taxa DI de ordem k divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais; e

Fator Spread = sobretaxa de juros fixo, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator Spread} = \left[\left(\frac{\text{spread}}{100} + 1\right)^{\frac{n}{\frac{n}{252}}}\right]$$

spread = Notas Comerciais da 1ª Série: 2,0000 (dois inteiros) / Notas Comerciais da 2ª Série: 2,0010

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

(dois inteiros e um milésimo); e

n = número de Dias Úteis entre a primeira data de integralização, inclusive, para o caso do primeiro período de capitalização, ou a última data de pagamento para os demais períodos, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo "N" um número inteiro; Exclusivamente na 1ª (primeira) Data de Pagamento após a 1ª (primeira) data de integralização, o "dp" apurado será acrescido de 2 (dois) Dias Úteis.

5.15.1.1. Observações aplicáveis ao cálculo da Remuneração das Notas Comerciais:

(i) Excepcionalmente, na data do pagamento da primeira Remuneração, deverá ser capitalizado ao "Fator de Juros" e ao "Fator DI" um prêmio de remuneração equivalente ao produtório de 2 (dois) Dias Úteis que antecede a data da primeira Integralização dos CRI dos recursos *pro rata temporis*;

(ii) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3;

(iii) O fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(iv) Efetua-se o produtório dos fatores $(1 + TDI_k)$, sendo que a cada fator acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

(v) para efeito de cálculo da DIk será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração dos CRI no dia 15, será considerada a Taxa DI divulgada no dia 11, considerando que os dias decorridos entre os dias 11, 12, 13, 14 e 15 são todos Dias Úteis. Em resumo, será utilizada a mesma taxa DI das Notas Comerciais;

(vi) O fator resultante da expressão (Fator DI x Fator Spread) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento; e

(vii) O cálculo da Remuneração das Notas Comerciais será realizado considerando os critérios estabelecidos no "Caderno de Fórmulas de Notas Comerciais – CETIP21", disponível para consulta na página da B3 na internet (http://www.b3.com.br).

5.15.1.2. Se, na data de vencimento de quaisquer obrigações pecuniárias da Devedora, não houver

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

divulgação da Taxa DI pela B3, será utilizada na apuração de "TDIk" a última Taxa DI divulgada, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Devedora e a Securitizadora quando da posterior divulgação da Taxa DI.

5.15.1.3. Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por prazo superior a 30 (trinta) dias, ou caso seja extinta, ou haja a impossibilidade legal de aplicação da Taxa DI para cálculo da Remuneração, a Securitizadora deverá, no prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis, a contar do final do prazo de 30 (trinta) dias acima mencionado ou do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar Assembleia Especial dos Titulares de CRI, na forma e nos prazos estipulados no artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações, no Termo de Securitização e neste Termo de Emissão de Notas Comerciais, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI, de comum acordo com a Devedora, do novo parâmetro de Remuneração das Notas Comerciais, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis de Remuneração.

5.15.1.4. Caso a Taxa DI ou seu substituto legal, conforme o caso, volte a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial dos Titulares de CRI de que trata no item 6.15.1.3 acima, referida assembleia não será realizada, observado o disposto no Termo de Securitização e a Taxa DI ou seu substituto legal, a partir da sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações previstas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais, sendo certo que até a data de divulgação da Taxa DI ou seu substituto legal, será utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações previstas no Termo de Securitização e neste Termo de Emissão de Notas Comerciais, a última Taxa DI ou seu substituto legal divulgado.

5.15.1.5. Caso não seja atingido o quórum de deliberação ou de instalação, em segunda convocação, ou caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de Remuneração, a Securitizadora deverá resgatar a totalidade das Notas Comerciais, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data de encerramento da respectiva assembleia ou na Data de Vencimento, caso ocorra primeiro, ou em prazo superior que venha a ser definido em comum acordo em referida assembleia, pelo seu valor nominal unitário (ou sobre o saldo do valor nominal unitário das Notas Comerciais), conforme o caso, acrescido da Remuneração da respectiva Série devida até a data do efetivo resgate, calculada pro rata temporis, a partir da Data de Início da Rentabilidade da respectiva Série. As Notas Comerciais resgatados nos termos deste item serão canceladas. Para fins do resgate previsto neste item, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Notas Comerciais, com seu consequente cancelamento, sem incidência de multa ou prêmio, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de realização da Assembleia Especial, devendo a

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Securitizadora utilizar os valores decorrentes do pagamento das Notas Comerciais para o resgate total dos CRI, na forma do Termo de Securitização .

5.15.1.6. Por se tratar de operação estruturada para a Oferta, a decisão proferida na Assembleia Especial de Titulares de CRI referida no item 6.15.1.4. acima deverá ser observada pela Securitizadora, de forma que a manifestação da Securitizadora em relação ao novo parâmetro de Remuneração deliberado em assembleia deverá ser tomada pela Securitizadora única e exclusivamente conforme o decidido na referida assembleia convocada para deliberar sobre referido assunto.

5.15.1.7. Considera-se "**Período de Capitalização**" o intervalo de tempo que se inicia (i) na primeira data de integralização (inclusive) e termina na Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais imediatamente subsequente (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização; ou (ii) na última Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais (inclusive), e termina na Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais imediatamente subsequente ou na Data de Vencimento (exclusive), conforme o caso, para os demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento.

5.16. Pagamento da Remuneração: A Remuneração das Notas Comerciais será paga mensalmente, observada a carência de pagamento de 2 (dois) meses contados da Data de Emissão, conforme aplicável à respectiva Série e observado o cronograma de pagamento das Notas Comerciais previstos no Anexo III a este Termo de Emissão de Notas Comerciais ("**Data de Pagamento da Remuneração**").

5.16.1. Farão jus à remuneração e a qualquer pagamento relativo à amortização das Notas Comerciais aqueles que sejam titulares das Notas Comerciais ao final do Dia Útil imediatamente anterior a cada Data de Pagamento da Remuneração.

5.17. Repactuação Programada: Não haverá repactuação programada das Notas Comerciais.

5.18. Amortização do Principal. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate ou amortização extraordinária das Notas Comerciais, conforme previsto no item 7.2 abaixo, e/ou do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, nos termos previstos neste Termo de Emissão, o pagamento do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será realizado mensalmente, com carência de 12 (doze) meses contados da Data de Emissão de cada Série, conforme cronograma previsto no Anexo III a este Termo de Emissão, de acordo com a

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

seguinte fórmula e observado o aplicável à respectiva Série ("**Amortização do Principal**"):

$$AMi = VNe \; x \; Tai$$

Onde:

AMi = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, na primeira data de integralização das Notas Comerciais, ou imediatamente após a data de amortização anterior, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Tai = Taxa da i-ésima parcela do Valor Nominal Unitário, informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme demonstrado em percentuais, nos termos estabelecidos no Anexo III deste Termo de Emissão.

5.19. Local de Pagamento: Os pagamentos referentes às Notas Comerciais de ambas as Séries e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora, nos termos deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, serão realizados pela Devedora mediante crédito na Conta Centralizadora.

5.19.1. A Devedora autoriza, desde já, a Securitizadora a utilizar os Créditos Imobiliários para o pagamento das Notas Comerciais, incluindo remuneração, amortização, multas e quaisquer outros valores devidos em razão das Notas Comerciais, sendo certo que, caso os Créditos Imobiliários não sejam suficientes para o pagamento das Notas Comerciais, incluindo remuneração, amortização, multas e quaisquer outros valores devidos em razão das Notas Comerciais nas respectivas datas de pagamento, a Securitizadora deverá notificar a Devedora com 2 (dois) Dias Úteis de antecedência da respectiva data de pagamento para que pague à Securitizadora na respectiva data de pagamento o equivalente ao montante necessário para o pagamento das Notas Comerciais, incluindo remuneração, amortização, multas e quaisquer outros valores devidos em razão das Notas Comerciais, devido no respectivo mês.

5.20. Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, inclusive pela Securitizadora, no que se refere ao pagamento do preço de

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

integralização, até o primeiro Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação não recair em um Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

5.21. Encargos Moratórios: Sem prejuízo da remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora, os débitos em atraso ficarão sujeitos, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, a (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, ambos calculados sobre o montante devido e não pago, devidamente reajustados pela variação positiva acumulada do IPCA. Ainda, será devido quaisquer despesas eventualmente incorridas com a cobrança dos valores devidos e não pagos, o que inclui, mas sem limitação, honorários advocatícios contratuais. A Securitizadora apenas arcará com eventuais Encargos Moratórios com seu patrimônio próprio se: (i) tiver recebido as informações e os recursos necessários ao pagamento dos Titulares dos CRI com pelo menos 2 (dois) Dias Úteis de antecedência; e (ii) o atraso no pagamento de valores devidos aos Titulares dos CRI se der por sua culpa exclusiva, observado um prazo de cura de 2 (dois) Dias Úteis ("**Encargos Moratórios**").

5.22. Responsabilidade Tributária: Com base na interpretação da legislação fiscal vigente à época da assinatura deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, sobre a Emissão não incidem quaisquer impostos, taxas, contribuições ou quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais, sendo entendido que não são necessários quaisquer recolhimentos sobre os pagamentos ou reembolso devidos à Securitizadora. Todos os tributos, atuais ou futuros, incluindo impostos, contribuições e taxas, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir sobre os pagamentos feitos pela Devedora no âmbito deste Termo de Emissão de Notas Comerciais ("**Tributos**"), inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, bem como em decorrência de nova interpretação da norma, com fulcro em norma legal ou regulamentar, são de responsabilidade da Devedora e serão por ela integralmente suportados, se e quando devidos, acrescido de eventuais multas e penalidades. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer impostos, taxas, contribuições ou quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos neste Termo de Emissão de Notas Comerciais, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos ou reembolso devidos à Securitizadora no âmbito deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, a Devedora será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes tributos. Nesta situação, a Devedora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

de modo que a Securitizadora receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. Caso a modificação na legislação vigente impacte a tributação pessoal da Securitizadora ou de quaisquer terceiros, como os titulares do CRI, sem correlação direta com a presente Emissão, à Devedora não será imputado qualquer ônus adicional.

5.23. Direito de Retenção. Sem prejuízo de qualquer disposição prevista neste instrumento, nenhum recurso será pago, liberado, disponibilizado ou devolvido à Devedora, a qualquer título, se, no momento do respectivo pagamento, liberação, disponibilização ou devolução, for constatada, pela Securitizadora, a seu exclusivo critério, a ocorrência de descumprimento de qualquer obrigação assumida pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e/ou pelos Avalistas, em qualquer dos Documentos da Operação e/ou a existência de risco de perecimento de qualquer bem pertencente ao Patrimônio Separado e/ou pagamento, liberação, disponibilização ou devolução leve a um agravamento de qualquer risco vinculado à Operação de Securitização em comparação com as circunstâncias na Data de Emissão. O disposto nesta Cláusula será aplicável, inclusive, para fins de verificação de cumprimento de Condições Precedentes, e prevalecerá em caso de conflito com qualquer outra disposição prevista em qualquer dos Documentos da Operação.

6. RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO E AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA FACULTATIVA

6.1. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 12º mês contado da Data de Emissão ("**Período de Lock-up**"), realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais de ambas as Séries, simultaneamente, mediante aviso prévio de 90 (noventa) dias enviado à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, sendo vedado o resgate antecipado facultativo de apenas uma das Séries sem que a outra seja igualmente resgatada de forma simultânea ("**Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais**"). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, o valor devido pela Devedora será equivalente ao: **(i)** Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da respectiva Série (ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da respectiva Série, conforme o caso) a serem resgatadas, acrescido; **(ii)** da Remuneração das Notas Comerciais da respectiva Série e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo, calculado *pro rata temporis* desde a Data de Emissão da respectiva Série ou da última Data de Pagamento, conforme aplicável, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, incidente sobre o Valor Nominal Unitário da respectiva Série (ou saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva Série); bem como **(iii)** dos demais valores eventualmente devidos nos termos deste

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Termo de Emissão.

6.1.1. Caso o resgate antecipado acima mencionado seja realizado sem o cumprimento do aviso prévio de 90 (noventa) dias, será devida pela Devedora multa não compensatória equivalente a 2% (dois por cento) sobre o valor do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, a ser pago na mesma data do pagamento do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais.

6.1.2. O Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais somente será realizado mediante envio de comunicação à Securitizadora, nos termos do item 13.1 abaixo, observado o seguinte: **(i)** a Securitizadora deverá confirmar o valor devido pela Devedora com antecedência mínima de 4 (quatro) Dias Úteis da data em que se efetivará o pagamento; e **(ii)** com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data efetiva do resgate, a Securitizadora deverá comunicar à B3 por meio de envio de correspondência nesse sentido ("**Comunicação de Resgate**"), sendo que na referida comunicação deverá constar: **(a)** a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, que deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil; **(b)** a menção de que o valor correspondente ao pagamento será o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais de ambas as Séries ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais de ambas as Séries, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais de ambas as Séries, calculada conforme previsto no item 5.15 acima; e **(c)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais.

6.1.3. O Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais será realizado diretamente junto à Securitizadora.

6.1.4. As Notas Comerciais resgatadas pela Devedora, conforme previsto neste item, serão obrigatoriamente canceladas.

6.2. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, após decorrido o Período de Lock-up e mediante aviso prévio de 90 (noventa) dias enviado à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, realizar a amortização extraordinária de até 98% (noventa e oito por cento) das Notas Comerciais de ambas as Séries, de forma simultânea e proporcional, sendo vedada a realização de Amortização Extraordinária exclusivamente em relação a uma das Séries, e desde que aprovada pelos Titulares de CRI nos termos do Capítulo XII do Termo de Securitização ("**Amortização Extraordinária das Notas Comerciais**"). É vedada a realização de Amortização Extraordinária das Notas Comerciais durante o Período de Lock-up. Por ocasião da Amortização

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Extraordinária das Notas Comerciais, o valor devido pela Devedora será equivalente à: **(i)** parcela do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da respectiva Série (ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da respectiva Série, conforme o caso) a serem amortizadas; acrescido **(ii)** da Remuneração das Notas Comerciais da respectiva Série e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária das Notas Comerciais, calculado *pro rata temporis* desde a Data de Emissão da respectiva Série ou desde a última Data de Pagamento, conforme aplicável, até a data da efetiva Amortização Extraordinária das Notas Comerciais, incidente sobre a parcela do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, a ser amortizado; bem como **(iii)** demais valores eventualmente devidos nos termos deste Termo de Emissão.

6.2.1. Caso a amortização extraordinária acima mencionada seja realizada sem o cumprimento do aviso prévio de 90 (noventa) dias, será devida pela Devedora multa não compensatória equivalente a 2% (dois por cento) sobre o valor da Amortização Extraordinária das Notas Comerciais, a ser paga na mesma data do pagamento da Amortização Extraordinária das Notas Comerciais.

6.2.2. O valor remanescente da remuneração devida para as Notas Comerciais da respectiva Série não amortizadas continuará a ser capitalizado e deverá ser pago na Data de Vencimento.

6.2.3. A Amortização Extraordinária das Notas Comerciais somente será realizada mediante envio de comunicação à Securitizadora, nos termos do item 13.1 abaixo, observado o seguinte: **(i)** a Securitizadora deverá confirmar o valor devido pela Devedora com antecedência mínima de 4 (quatro) Dias Úteis da data em que se efetivará o pagamento; e **(ii)** com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data efetiva da amortização, a Securitizadora deverá comunicar à B3 por meio de envio de correspondência nesse sentido ("**Comunicação de Amortização Extraordinária**"), sendo que na referida comunicação deverá constar: **(a)** a data da Amortização Extraordinária das Notas Comerciais; **(b)** a menção de que o valor correspondente ao pagamento será a parcela do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da respectiva Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da respectiva Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais da respectiva Série, calculada conforme previsto no item 6.15 acima; e **(c)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária das Notas Comerciais.

6.2.4. A Amortização Extraordinária das Notas Comerciais será realizada diretamente junto à Securitizadora.

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

6.2.5. As Notas Comerciais amortizadas pela Devedora, conforme previsto neste item, serão obrigatoriamente canceladas.

6.2.6. A realização da Amortização Extraordinária das Notas Comerciais deverá abranger, proporcionalmente, todas as Notas Comerciais de ambas as Séries, sendo o percentual de amortização aplicado de forma igualitária às duas Séries na respectiva data da Amortização Extraordinária, observado o limite de amortização de até 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso.

7. EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO

7.1. Eventos de Vencimento Antecipado: Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos neste Capítulo 8, as obrigações decorrentes das Notas Comerciais de ambas as Séries tornar-se-ão antecipadamente vencidas, nos termos e condições abaixo estabelecidos, devendo a Devedora pagar à Securitizadora o valor apurado na forma do item 8.1.4 abaixo ("**Vencimento Antecipado**").

7.1.1. Caso ocorra qualquer dos eventos listados neste item 7.1.1 ("**Eventos de Vencimento Antecipado Automático**"), serão declaradas vencidas antecipadamente todas as obrigações constantes deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, independentemente de deliberação em assembleia geral de titulares de CRI, devendo a Devedora pagar à Securitizadora, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, o valor a ser determinado na forma do item 7.1.3 abaixo:

(i) com relação à Devedora, pedido de falência, apresentação de requerimento de recuperação judicial ou propositura de plano de recuperação extrajudicial, dissolução, liquidação ou procedimento equivalente, formulado pela Devedora, ou pedido de falência da Devedora formulado por terceiros, salvo se este for efetuado por erro ou má-fé, desde que validamente comprovado o erro ou má-fé dentro do prazo legal de contestação do referido requerimento e seja obtido efeitos suspensivos;

(ii) em relação ao(s) Avalista(s) e às SPEs Garantidoras, pedido de evento análogo à falência, apresentação de requerimento de recuperação judicial ou propositura de plano de recuperação extrajudicial, dissolução, liquidação ou procedimento equivalente, formulados pelo(s) Avalista(s) e/ou pelas SPEs Garantidoras, conforme o caso, ou pedido de falência do(s) Avalista(s) e/ou das SPEs Garantidoras formulado por terceiro, salvo se este

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

for efetuado por erro ou má-fé, desde que validamente comprovado o erro ou má-fé dentro do prazo legal de contestação do referido requerimento;

(iii) o descumprimento pela Devedora, pelo(s) Avalista(s) e/ou pelas SPEs Garantidoras de qualquer obrigação pecuniária, principal ou acessória, prevista neste Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou nos demais Documentos Comprobatórios de que sejam partes, que não seja sanado em até 02 (dois) Dias Úteis contado da data estipulada para pagamento;

(iv) transferência, cessão de qualquer forma ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras ou pelo(s) Avalista(s), dos direitos e obrigações assumidos nos termos deste Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou nos demais Documentos Comprobatórios de que sejam parte, sem a prévia autorização dos Titulares de CRI da respectiva Série reunidos em Assembleia Especial;

(v) se a Alienação Fiduciária de Imóveis, este Termo de Emissão de Notas Comerciais ou qualquer dos Documento da Operação for objeto de questionamento judicial ou arbitral pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras, pelo(s) Avalista(s) ou qualquer parte a eles relacionada;

(vi) anulação, invalidade, nulidade ou inexequibilidade de qualquer um dos Documento da Operação, ou de qualquer cláusula que cause impacto negativo aos CRI, que não seja revertida pelas Partes no prazo de 10 (dez) Dias Úteis;

(vii) com relação às garantias, cessão, venda, alienação ou qualquer outra forma de transferência disposição, ou constituição de hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de primeira oferta ou de primeira recusa, direitos de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora judicial, extrajudicial ou arbitral, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha efeito prático similar a qualquer das expressões acima, exceto pelas Garantias;

(viii) alteração ou modificação do objeto social da Devedora, das SPEs Garantidoras, da Perplan Urbanização e/ou da FVB Empreendimentos, conforme o caso, de modo a alterar significativamente o seu ramo de atividade; ou

(ix) a falta de manutenção, validade, eficácia ou vigência, por qualquer motivo, de qualquer procuração, cláusula-mandato e/ou instrumento de mandato outorgado no

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

âmbito dos Documentos da Operação pelos Avalistas e/ou pela Devedora, conforme aplicável, inclusive aquele(s) conferido(s) para: (a) recebimento de comunicações, notificações, intimações e citações; e/ou (b) prática de atos necessários à preservação, constituição, manutenção e/ou excussão das Garantias, bem como a não renovação e/ou não reapresentação à Securitizadora, ou a quem esta indicar, de referido(s) instrumento(s) em até 30 (trinta) dias antes do respectivo término de vigência, ou, caso se verifique a perda de vigência por qualquer motivo, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da ciência do Avalista e/ou da Devedora, conforme o caso, observado que tais instrumentos deverão permanecer válidos e eficazes até a liquidação integral das Obrigações Garantidas.

7.1.2. Tão logo tome ciência da ocorrência de qualquer um dos eventos listados neste item 8.1.2 ("**Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático**" e, quando referidos em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, "**Eventos de Vencimento Antecipado**"), desde que não sanados nos respectivos prazos de cura, quando aplicáveis, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário deverão, em até 3 (três) Dias Úteis da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento: **(i)** convocar uma Assembleia Especial de Titulares de CRI, a qual deverá ser realizada dentro de 10 (dez) dias corridos da data da convocação, para deliberar sobre a não declaração do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais de ambas as Séries; e **(ii)** enviar notificação à Devedora, às SPEs Garantidoras e aos Avalistas a respeito da ocorrência do respectivo Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático. Caso, por qualquer motivo, não ocorra a referida Assembleia Especial em segunda convocação, ou na ausência do quórum necessário para a deliberação em segunda convocação, será automaticamente decretado o Vencimento Antecipado das Notas Comerciais de ambas as Séries:

(i) caso a Devedora não cumpra com a Destinação dos Recursos prevista no Termo de Securitização e neste Termo de Emissão de Notas Comerciais;

(ii) redução de capital em uma única operação ou em um conjunto de operações, até a data de vencimento final dos CRI, da Devedora, das SPEs Garantidoras, da Perplan Urbanização e/ou da FVB Empreendimentos, levando-se em consideração o capital social nesta data, sem a prévia autorização dos Titulares de CRI reunidos em assembleia, sendo permitida a redução de capital decorrente de prejuízo acumulado;

(iii) não cumprimento pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras ou pelo(s) Avalista(s) de qualquer obrigação não pecuniária, prevista neste Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou nos demais Documentos Comprobatórios, desde que não sanada no prazo de 30

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

(trinta) dias corridos contados de respectiva comunicação nesse sentido recebida pela Securitizadora;

(iv) existência em face da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou do(s) Avalista(s) de qualquer decisão judicial, arbitral e/ou extrajudicial de exigibilidade imediata, cujos efeitos não tenham sido suspensos em até 15 (quinze) dias corridos da respectiva decisão, que tenha determinado a invalidade, nulidade ou inexequibilidade total e/ou parcial deste Termo de Emissão de Notas Comerciais ou de qualquer Documento da Operação, ou de qualquer uma de suas disposições, que impacte nas obrigações pactuadas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais ou qualquer Documento da Operação;

(v) vencimento antecipado de dívidas e/ou obrigações financeiras, envolvendo valor, individual ou em conjunto, igual ou superior ao Valor de Corte da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou do(s) Avalista(s);

(vi) caso os Créditos Imobiliários sejam reclamados por terceiros conforme decisão judicial ou arbitral, ainda que em caráter liminar, que não seja suspensa ou revertida de forma definitiva no prazo previsto na legislação aplicável;

(vii) protesto legítimo de títulos contra a Devedora, as SPEs Garantidoras e/ou contra o(s) Avalista(s) cujo valor individual ou agregado devido e não pago ultrapasse o Valor de Corte, salvo se, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do protesto, tal protesto: (a) tenha sido cancelado, (b) sustado, ou (c) teve sua exigibilidade suspensa por decisão judicial ou arbitral irrecorrível; ou (d) seja objeto de discussão e caso a Devedora ou Controlada apresente garantias em juízo em montante equivalente ao débito do credor e desde que aceitas pelo juiz;

(viii) inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou do(s) Avalista(s) com instituições financeiras ou que tenham sido originadas no mercado financeiro ou de capitais, que não tenham sido sanados dentro do prazo de cura previsto em tais instrumentos, envolvendo valor, individual ou em conjunto, igual ou superior ao Valor de Corte;

(ix) inadimplemento de quaisquer obrigações pecuniárias da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou do(s) Avalista(s) com fornecedores ou prestadores de serviços envolvendo valor, individual ou em conjunto, igual ou superior ao Valor de Corte, que não

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

tenham sidos sanados no prazo de cura de 5 (cinco) dias úteis contados do inadimplemento;

(x) não cumprimento pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e/ou pelo(s) Avalista(s) de decisão judicial (transitada em julgado ou cujos efeitos não tenham sido suspensos no prazo legal aplicável a respectiva decisão e/ou sentença desfavorável irrecorrível), administrativa ou arbitral irrecorrível, que, individualmente ou em conjunto, resulte em obrigação de pagamento pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e/ou pelo(s) Avalista(s) de valor unitário ou agregado igual ou superior ao Valor de Corte;

(xi) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e/ou pelo(s) Avalista(s) neste Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou nos demais Documentos Comprobatórios dos quais são parte é inconsistente à época em que foram prestadas, exceto se for sanada em até 10 (dez) Dias Úteis contados da ocorrência do evento que ocasionou a inconsistência ou incompletude da declaração;

(xii) inobservância pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras, pelo(s) Avalista(s) e/ou qualquer de suas respectivas controladas, seus funcionários, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais, e procuradores agindo em seu nome, conforme aplicável, das normas que lhe são aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Legislação Anticorrupção;

(xiii) sentença judicial transitada em julgado ou decisão arbitral irrecorrível, referente à inobservância da Legislação Socioambiental pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras, pelo(s) Avalista(s) e/ou por qualquer de suas respectivas controladas, seus funcionários, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais e procuradores agindo em seu nome, conforme aplicável, em especial, mas não se limitando à saúde e segurança ocupacional e ao crime contra o meio ambiente, violação à legislação que trata do combate ao trabalho infantil, ao trabalho análogo ao escravo, ao proveito criminoso da prostituição ou danos ao meio ambiente pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e/ou pelo(s) Avalista(s), bem como se incentivarem, de qualquer forma, a prostituição ou utilizar em suas atividades mão-de-obra infantil (salvo na condição de aprendiz em conformidade com as leis aplicáveis) e/ou em condição análoga a de escravo;

(xiv) caso seja proferida decisão, em qualquer instância, condenando a Devedora, as SPEs Garantidoras ou o(s) Avalista(s), seus funcionários, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais e procuradores agindo em seu nome, ou qualquer de suas

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

respectivas controladas, conforme aplicável, pelos crimes: (a) contra a economia popular, a fé pública e o patrimônio público; (b) contra o patrimônio privado, o sistema financeiro, o mercado de capitais e os previstos na lei que regula a falência; (c) contra a saúde pública; (d) eleitorais; (e) de lavagem ou ocultação de bens, direitos e valores; (f) de tráfico de entorpecentes e drogas afins, racismo, tortura, terrorismo e hediondos; e/ou (g) praticados por organização criminosa, quadrilha ou bando;

(xv) realização, pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras, pela Perplan Urbanização e/ou pela FVB Empreendimentos, de qualquer operação de cisão, fusão, incorporação, transformação, reorganização societária ou operação assemelhada que **(a)** resulte em alteração do controle direto ou indireto da Devedora, da(s) SPEs Garantidoras, da Perplan Urbanização e/ou da FVB Empreendimentos, conforme o caso; ou **(b)** cause, ou possa razoavelmente causar, um Efeito Adverso Relevante para a Operação de Securitização, incluindo, sem limitação, (i) prejuízo à capacidade de cumprimento das Obrigações Garantidas, (ii) redução material da cobertura, qualidade e/ou exequibilidade das Garantias, ou (iii) qualquer restrição relevante aos direitos do Patrimônio Separado, sem a prévia autorização dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial;

(xvi) ocorrência, em relação a qualquer dos Avalistas Pessoas Físicas, de qualquer dos seguintes eventos: **(a)** decretação de interdição judicial, nos termos dos artigos 747 e seguintes do Código de Processo Civil, ou reconhecimento de incapacidade civil superveniente por qualquer meio, que comprometa a validade ou eficácia do Aval e Dívida Solidária prestado; **(b)** requerimento ou decretação de insolvência civil, nos termos dos artigos 955 e seguintes do Código Civil; ou **(c)** realização de qualquer ato de reorganização patrimonial, incluindo, sem limitação, alteração do regime de bens do casamento, dissolução da sociedade conjugal ou da união estável, doação de bens a descendentes ou terceiros, constituição de fundos patrimoniais ou *trusts*, ou qualquer outro ato que, a critério razoável da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário, resulte ou possa resultar em redução material da base patrimonial do respectivo Avalista Pessoa Física capaz de comprometer a suficiência ou exequibilidade do Aval e Dívida Solidária por ele prestado, observado, em qualquer caso, o limite e a segregação por Série previstos neste Termo de Emissão e no Termo de Securitização;

(xvii) não obtenção, não renovação, cassação, perda ou suspensão de quaisquer licenças, autorizações e/ou alvarás necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras ou pelo(s) Avalista(s), conforme aplicável, que

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

afetem de forma material as atividades da Devedora, das SPEs Garantidoras ou do(s) Avalista(s) por prazo superior a 30 (trinta) dias corridos contados a partir da data em que as atividades forem suspensas ou interrompidas, exceto caso a Devedora, as SPEs Garantidoras ou o(s) Avalista(s), conforme o caso, comprovem que a não obtenção, não renovação, cassação, perda ou suspensão decorre de atrasos ou exigências formuladas pelo órgão público competente pela concessão das respectivas licenças, autorizações e/ou alvarás;

(xviii) fusão, incorporação, alteração ou transferência do controle direto ou indireto da Devedora, das SPEs Garantidoras ou de qualquer das Avalistas FVB Empreendimentos ou Perplan Urbanização, para terceiros, sem que haja prévia autorização pelos Titulares de CRI;

(xix) se a Devedora, as SPEs Garantidoras ou o(s) Avalista(s) incorrerem em qualquer uma das causas previstas nos artigos 333 e 1425 do Código Civil, conforme aplicável, observados os prazos de cura previstos nos respectivos Documentos Comprobatórios;

(xx) paralisação parcial ou total das atividades da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou do(s) Avalista(s), conforme aplicável, desde que tal paralisação não seja: (i) realizada para fins de manutenção de equipamentos e no curso ordinário de seus negócios; (ii) férias coletivas; (iii) sanada em até 20 (vinte) Dias Úteis; ou (iv) decorrente de pandemia declarada pela OMS, desde tais impactos sejam devidamente comprovados pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e/ou o(s) Avalista(s), conforme o caso e conforme aplicável;

(xxi) desapropriação, confisco de bens ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental brasileira e que causem um Efeito Adverso Relevante na Devedora, nas SPEs Garantidoras e/ou no(s) Avalista(s), conforme aplicável;

(xxii) cessão, venda, alienação e/ou qualquer outra forma de transferência, direta ou indireta, pela Devedora, de ativos e/ou direitos, em uma ou mais operações relacionadas, em valor individual ou agregado igual ou superior a R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), que **(a)** resulte em alteração do controle direto ou indireto da Devedora; ou **(b)** seja realizada com Parte Relacionada e/ou em condições não comutativas, inclusive por preço inferior ao valor de mercado; ou **(c)** cause, ou possa razoavelmente causar, Efeito Adverso Relevante para a Operação de Securitização, incluindo, sem limitação, prejuízo à capacidade de cumprimento das Obrigações Garantidas e/ou redução material da cobertura, validade, exequibilidade ou suficiência das Garantias e do Patrimônio Separado,

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

sem a prévia autorização dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial ou conforme previsto neste Termo de Securitização, exceto, e independentemente de aprovação, as operações realizadas no curso ordinário dos negócios da Devedora e/ou de suas Controladas, incluindo, sem limitação, (i) vendas, promessas de venda, cessões e demais atos de comercialização de unidades imobiliárias e recebíveis a elas relacionados, no âmbito dos empreendimentos, (ii) alienação de ativos pelas sociedades exploradoras de empreendimentos imobiliários controladas pela Devedora no curso normal dos seus negócios, e/ou (iii) reorganizações intragrupo que não impliquem alteração de controle e que não causem Efeito Adverso Relevante, desde que não haja prejuízo às Garantias e aos direitos do Patrimônio Separado;

(xxiii) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora, pelas SPEs Garantidoras e/ou pelo(s) Avalista(s) neste Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou nos demais Documentos Comprobatórios é falsa ou revelem-se enganosas na data em que forem prestadas;

(xxiv) ocorrência de um Efeito Adverso Relevante;

(xxv) caso a Devedora deixe de enviar os seguintes documentos ao Agente Fiduciário e ao Agente de Garantias:

(a) até o dia 31 de maio de cada ano, IRPF e comprovante de entrega da declaração de envio do IRPF atualizados dos Avalistas Pessoas Físicas;

(b) até o dia 30 de agosto de cada ano, demonstrações financeiras intermediárias auditadas da Devedora, relativa ao 1° (primeiro) semestre do ano corrente, e declaração de endividamento mais atualizada;

(c) Até o dia 30 de agosto de cada ano, balanço patrimonial e demonstração de resultados intermediários da FVB Empreendimentos, da Perplan Urbanização e das SPEs Garantidoras, relativa ao 1° (primeiro) semestre do ano corrente, e declaração de endividamento mais atualizada;

(d) Até 30 de março de cada ano: (i) demonstração financeira anual auditada da Devedora, acompanhada do respectivo relatório de auditoria independente; (ii) balanço patrimonial e demonstração de resultados anuais da Perplan Urbanização, assinados pelo contador responsável; e (iii) declaração de endividamento mais atualizada de cada uma, conforme aplicável; e

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

(e) Até 30 de julho de cada ano, demonstração financeira anual auditada da FVB Empreendimentos, acompanhada do respectivo relatório de auditoria independente, e declaração de endividamento mais atualizada;

(xxvi) caso a Devedora, as SPEs Garantidoras e/ou o(s) Avalista(s) deixem de enviar, em até 45 (quarenta e cinco) dias do encerramento de cada trimestre ou em até 5 (cinco) Dias Úteis contados após a data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, balanço patrimonial e demonstração dos resultados relativas ao último trimestre encerrado, conforme aplicável;

(xxvii)caso a Devedora deixe de enviar (a) até o dia 1° de junho de cada ano, balanço patrimonial e demonstração de resultados da Perplan Urbanização, relativos ao respectivo exercício social encerrado, assinados pelo contador responsável; e (b) até o dia 30 de julho de cada ano, cópia das demonstrações financeiras anuais auditadas da FVB Empreendimentos e das SPEs Garantidoras, devidamente acompanhadas do respectivo relatório de auditoria independente, relativas ao respectivo exercício social encerrado, sendo que, no caso das SPEs Garantidoras, serão aceitas as demonstrações consolidadas do Grupo Econômico;

(xxviii) caso se verifique a existência de dívidas vencidas e não pagas, em nome da Devedora, das SPEs Garantidoras e/ou de qualquer Avalista, no banco de dados de restrições financeiras do REFIN, em valor individual ou agregado superior a R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais);

(xxix) caso se verifique a existência de dívidas vencidas e não pagas ou restrição cadastral no Relatório SCR da Devedora, de qualquer das SPEs Garantidoras e/ou de qualquer do(s) Avalista(s), conforme aplicável, em valor individual ou agregado superior a R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) ou seu equivalente em outras moedas, observado que: (a) este evento somente será caracterizado se (i) a restrição/pontuação negativa decorrer de inadimplemento efetivo, exigível e não contestado de boa-fé, e (ii) permanecer por prazo superior a 5 (cinco) Dias Úteis após notificação; e (b) não será caracterizado Evento de Vencimento Antecipado se a Devedora, a(s) SPE(s) Garantidora(s) e/ou o(s) Avalista(s), conforme o caso, comprovarem, de forma razoável, que (i) houve indisponibilidade, erro sistêmico ou falha de integração/atualização do SCR, ou (ii) a restrição decorre de inconsistência cadastral/operacional imputável a terceiro e alheia à vontade da Devedora, da(s) SPE(s) Garantidora(s) e/ou do(s) Avalista(s), desde que a

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Devedora evidencie as tentativas de obtenção/regularização e mantenha a Securitizadora e o Agente Fiduciário informados até a normalização;

(xxx) caso quaisquer dos questionários de *bring down due diligence* realizados nos termos do item 8.12.1.1 indique o não cumprimento de quaisquer das Condições Precedentes para as Demais Integralizações;

(xxxi) não cumprimento dos Covenants, conforme previstos no presente Termo de Emissão e no Termo de Securitização;

(xxxii) não recomposição do Fundo de Reserva e/ou do Fundo de Despesas, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação da Securitizadora nesse sentido, observado o disposto no Termo de Securitização;

(xxxiii) em até 30 (trinta) Dias Úteis após a Primeira Data de Integralização dos CRI, renováveis por igual período mediante justificativa fundamentada apresentada pela Devedora, a FVB Empreendimentos deverá obter o endosso da apólice de seguro vigente referente às unidades autônomas designadas como "salas" do condomínio denominado "Civitas Mall", objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis, em favor da Securitizadora, na qualidade de credora fiduciária, bem como apresentar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário a comprovação do referido endosso. Na hipótese de o endosso comprovadamente não se mostrar possível, a FVB Empreendimentos se obriga a depositar na Conta Centralizadora eventuais indenizações recebidas decorrentes do referido seguro, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu recebimento, sob pena de configuração de Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático, nos termos do item 8.3 do Termo de Securitização;

(xxxiv) caso seja constatada deterioração, depreciação ou insuficiência das garantias reais constituídas nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, e o reforço ou substituição das referidas garantias não seja implementado no prazo e na forma estabelecido nos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis para tanto;

(xxxv) caso os Contratos de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis não tenham seus registros efetivados perante os competentes cartórios de registro de imóveis em até 45 (quarenta e cinco) dias corridos contados dos seus respectivos protocolos, sendo certo que tal prazo poderá ser prorrogado uma única vez por mais 45 (quarenta e cinco) dias se

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

comprovado à Securitizadora que a Devedora está agindo com a diligência necessária para sanar eventuais exigências formuladas pelo respectivo cartório de registro de imóveis;

(xxxvi) a não apresentação e posterior aprovação, pela BRIO à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, até 31 de dezembro de 2026, de documentos comprobatórios da quitação de dívidas financeiras de natureza corporativa da Devedora realizados entre 01 de janeiro de 2026 até 31 de dezembro 2026, de principal estimado em R$ 13.000.000,00 (treze milhões de reais), desconsiderados multas, prêmios e outros custos de pré-pagamento; ou

(xxxvii) não manutenção pela Devedora do índice financeiro indicado a seguir, a ser verificado anualmente pela Securitizadora, com base nas informações disponibilizadas pela Devedora à Securitizadora, sendo a primeira aferição realizada com base nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Devedora relativas ao exercício de 31 de março de 2027 ("Covenant de Alavancagem"):

"Covenant de Alavancagem": Razão entre Dívida Líquida Corporativa e Patrimônio Líquido deve ser menor ou igual a 1,00 (um) em março de 2027, (B) 0,75 (setenta e cinco centésimos) em março de 2028, e (C) 0,50 (cinquenta centésimos) nos exercícios de março dos demais anos.

"Dívida Líquida Corporativa": corresponde ao endividamento de curto e longo prazo total (empréstimos, financiamentos, debentures e notas comerciais, circulante e não circulante), excluídos (i) os títulos de renda fixa conversíveis disponíveis no balanço da visão da controladora, (ii) os valores devidos em razão de financiamentos imobiliários, isto é, aqueles contratados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional ou de financiamentos obtidos junto ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, e (iii) as disponibilidades (caixa e aplicações financeiras) que constem no balanço da visão da controladora;

"Patrimônio Líquido": corresponde ao patrimônio líquido apresentado no balanço patrimonial da Emissora, excluídos os valores de reavaliação, se houver.

O não envio por parte da Devedora das demonstrações financeiras em até 45 dias corridos, renováveis por igual período caso a Devedora se mostre diligente na obtenção das demonstrações financeiras auditadas, após o fim do respectivo exercício se configurará como descumprimento do "Covenant de Alavancagem".

7.1.3. Em caso de ocorrência ou decretação do Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, pela Securitizadora, conforme aplicável, das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, a

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Devedora obriga-se a resgatar a totalidade das Notas Comerciais de ambas as Séries, com o seu consequente cancelamento, pelo valor correspondente ao saldo devedor dos CRI de ambas as Séries e, caso sejam devidos, aos tributos, encargos moratórios, multas, despesas, penalidades e demais encargos contratuais e legais do Patrimônio Separado previstos neste Termo de Emissão de Notas Comerciais e no Termo de Securitização ou na legislação aplicável, calculados, apurados ou incorridos, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.

7.1.4. Na hipótese de ocorrência ou decretação do Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, a Devedora pagará o montante de que trata o item 7.1.3 acima, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do envio de comunicação por escrito informando sobre a ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais a ser enviada pela Securitizadora à Devedora nos termos do item 12.1 deste Termo de Emissão de Notas Comerciais.

7.1.5. Na ocorrência ou decretação do vencimento antecipado das Notas Comerciais, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, conforme aplicável, deverá imediatamente, ou no máximo em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar ciência do referido evento, enviar notificação aos Titulares de CRI de ambas as Séries informando-os acerca do Evento de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a Securitizadora convocará uma Assembleia Especial dos Titulares dos CRI de ambas as Séries para deliberar sobre o vencimento antecipado das Notas Comerciais, podendo, no entanto, prescindir da realização da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI na impossibilidade de realização de referida assembleia, por falta de quórum para instalação e/ou deliberação, ou caso haja risco provável de perecimento do direito de exigir o imediato vencimento antecipado das Notas Comerciais e/ou de perecimento de qualquer bem pertencente ao Patrimônio Separado durante o processo de convocação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, hipótese em que a Securitizadora poderá adotar as medidas cabíveis independentemente de deliberação assemblear, nos termos da legislação aplicável.

8. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA DEVEDORA, DOS AVALISTAS E DAS SPES GARANTIDORAS

8.1. Obrigações da Devedora, dos Avalistas e das SPEs Garantidoras: A Devedora, os Avalistas e as SPEs Garantidoras, conforme aplicável, até a liquidação de todas as obrigações previstas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais, adicionalmente se obrigam a:

(i) fornecer à Securitizadora, ao Agente Fiduciário dos CRI e ao Agente de Garantias a partir da data de emissão dos CRI:

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

a. os documentos e informações previstos no item 8.1.2, (xxv), deste Termo de Emissão, nos prazos ali estabelecidos, bem como declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Devedora e pelas SPEs Garantidoras e Avalistas, na forma dos seus documentos societários, conforme aplicável, atestando: (a) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; (b) a não ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, nos moldes enviados pelo Agente Fiduciário dos CRI; e (c) que não foram praticados atos em desacordo com os documentos societários;

b. até o dia 31 de maio de cada ano, cópia da declaração do Imposto de Renda Pessoa Física (IRPF) e comprovante de entrega à Receita Federal do Brasil, relativos ao exercício imediatamente anterior, de cada um dos Avalistas Pessoas Físicas;

c. até o dia 30 de agosto de cada ano: (1) demonstrações financeiras intermediárias auditadas da Devedora, relativas ao 1° (primeiro) semestre do ano corrente, acompanhadas do respectivo relatório de auditoria independente; (2) balanço patrimonial e demonstração de resultados intermediários da FVB Empreendimentos, da Perplan Urbanização e das SPEs Garantidoras, relativos ao 1° (primeiro) semestre do ano corrente; e (3) declaração de endividamento atualizada de cada uma delas, conforme aplicável;

d. até o dia 30 de março de cada ano: (1) demonstração financeira anual auditada da Devedora, acompanhada do respectivo relatório de auditoria independente, relativa ao exercício social encerrado; (2) balanço patrimonial e demonstração de resultados anuais da Perplan Urbanização, assinados pelo contador responsável; e (3) declaração de endividamento atualizada de cada uma delas, conforme aplicável;

e. até o dia 30 de julho de cada ano, cópia das demonstrações financeiras anuais auditadas da FVB Empreendimentos e das SPEs Garantidoras, devidamente acompanhadas do respectivo relatório de auditoria independente, relativas ao respectivo exercício social encerrado, sendo que, no caso das SPEs Garantidoras, serão aceitas as demonstrações consolidadas do Grupo Econômico, bem como declaração de endividamento atualizada de cada uma delas;

f. em até 45 (quarenta e cinco) dias do encerramento de cada trimestre, balanço patrimonial e demonstração dos resultados relativos ao último trimestre encerrado, conforme aplicável;

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

g. informações a respeito de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua ciência;

h. informações sobre qualquer efeito adverso prejudicial e relevante na situação (econômica, financeira, operacional, comercial, regulatória, jurídica ou reputacional) da Devedora, dos Avalistas e das SPEs Garantidoras, bem como nos seus negócios, bens, ativos, resultados operacionais e/ou perspectivas, nos poderes ou na capacidade jurídica e/ou econômico-financeira da Devedora, da FVB Empreendimentos e das SPEs Garantidoras de cumprir pontualmente quaisquer de suas obrigações nos termos deste Termo de Emissão e/ou dos Documentos da Operação, conforme aplicável; e

i. informações acerca de quaisquer eventos ou fatos que venha a tomar conhecimento e que possam impactar os Créditos Imobiliários e seu fluxo;

(ii) cumprir e fazer com que seus funcionários, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais e procuradores agindo em seu nome, ou qualquer de suas respectivas controladas cumpram todas as leis, regras, regulamentos e ordens, inclusive ambientais, trabalhistas, previdenciárias aplicáveis e relevantes ao exercício das suas atividades, exceto por: (a) aquelas que estejam sendo contestadas de boa-fé e dentro do prazo estabelecido pela autoridade competente; ou (b) obrigações com relação às quais possuam provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância; ou (c) obrigações cujo descumprimento não possa causar um Efeito Adverso Relevante;

(iii) manter válidas e regulares, durante o prazo de vigência deste Termo de Emissão, as declarações e garantias apresentadas neste Termo de Emissão, no que for aplicável, obrigando-se a, sempre que ocorrer algum evento que altere tais declarações e garantias, informar à Securitizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tal inconsistência for identificada;

(iv) comparecer, por meio de seus representantes, às Assembleias Especiais dos Titulares de CRI, sempre que for solicitado;

(v) cumprir, juntamente com seus funcionários, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais e procuradores agindo em seu nome, ou qualquer de suas respectivas controladas, integralmente as leis, regulamentos e demais normas relacionadas à Legislação Socioambiental, bem como não incentivar a prostituição, tampouco utilizar ou incentivar mão-de-obra infantil (salvo na condição de aprendiz em

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

conformidade com as leis aplicáveis) e/ou em condição análoga à de escravo ou de qualquer forma infringir direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente, bem como obter todos os documentos (laudos, estudos, relatórios, licenças, etc.) exigidos pela legislação e necessários para o exercício regular e seguro de suas atividades, apresentando à Securitizadora, sempre que por esta razoavelmente solicitado, as informações e documentos que comprovem a conformidade legal de suas atividades e o cumprimento das obrigações assumidas neste item, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da respectiva solicitação, ou em prazo regulamentar inferior eventualmente requerido à Securitizadora por autoridade competente;

(vi) monitorar suas atividades de forma a identificar e mitigar os impactos ambientais não antevistos no momento da celebração deste Termo de Emissão;

(vii) não utilizar os recursos oriundos deste instrumento, de forma direta ou indireta, para realizar atividades, investimentos ou qualquer outra forma de aplicação em áreas embargadas pelo IBAMA;

(viii) fazer com que os recursos decorrentes desta Emissão sejam aplicados exclusivamente de acordo com os termos previstos no item 5.5 deste Termo de Emissão;

(ix) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras, quando aplicável, nos termos exigidos pela legislação e regulação em vigor;

(x) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, no que se aplicar à Devedora, aos Avalistas e às SPEs Garantidoras;

(xi) fornecer aos seus sócios as demonstrações financeiras elaboradas e aprovadas;

(xii) cumprir todas as normas editadas pela CVM necessárias para que a Oferta possa se concretizar;

(xiii) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

(xiv) notificar em até 10 (dez) Dias Úteis a Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão de suas atividades;

(xv) cumprir, em todos os aspectos, todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, exceto por: (a) aquelas que estejam sendo contestadas de boa-fé e dentro do prazo estabelecido pela autoridade competente; ou (b) aquelas com relação às quais possuam provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância; ou (c) obrigações cujo descumprimento não possa causar um Efeito Adverso Relevante;

(xvi) manter válidas e regulares as licenças, concessões ou aprovações necessárias, inclusive ambientais, ao seu regular funcionamento, exceto por aquelas **(a)** que estejam em processo de obtenção ou renovação; ou **(b)** questionadas nas esferas administrativa e/ou judicial de boa-fé; ou **(c)** cuja ausência não possam causar um Efeito Adverso Relevante;

(xvii) cumprir e adotar medidas para que suas respectivas controladas e respectivos administradores e empregados cumpram todas as Leis Anticorrupção, devendo: (i) manter políticas e procedimentos internos que visem assegurar integral cumprimento de tais normas; (ii) dar conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a Devedora, previamente ao início de sua atuação; (iii) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não;

(xviii) manter, durante todo o período de vigência dos CRI, este Termo de Emissão de Notas Comerciais sempre válido e vigente, bem como manter as Garantias livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, exceto pelos ônus previstos no presente Termo de Emissão de Notas Comerciais;

(xix) outorgar, manter outorgado e renovar a outorga, à Securitizadora ou a terceiro por ela contratado ou indicado, todas as procurações necessárias ao acesso: (a) à Escrituração Contábil Digital (SPED-ECD); (b) à Escrituração Fiscal Digital (SPED-EFD); (c) à EFD-PIS/COFINS; (d) Controle Fiscal Contábil de Transição (SPED-FCONT); (e) SPED Dados Agregados e Termos de ECD; e (f) SPED-ECF-Download, bem como a todo e qualquer dado de escrituração contábil e fiscal enviado à Receita Federal do Brasil, no prazo de 5 (cinco)

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Dias Úteis a contar da solicitação da Securitizadora, a ser realizada ao exclusivo critério desta;

(xx) fornecer à Securitizadora, semestralmente, até o dia 5° (quinto) Dia Útil dos meses de junho e dezembro, os Relatórios SCR emitidos em nome da Devedora, das SPEs Garantidoras e dos Avalistas;

(xxi) autorizar o Agente Fiduciário, na qualidade de instituição financeira, durante a vigência do presente instrumento, a promover a abertura de cadastro em seu nome, prestar, solicitar e receber informações originadas do Sistema de Informações de Crédito do Banco Central do Brasil – SCR, ou de quaisquer outras fontes oficialmente constituídas compartilhando com essas fontes as informações existentes; e

(xxii) manter, observar e cumprir os Covenants estabelecidos neste Termo de Emissão, incluindo, sem limitação: (a) manter o *Loan to Value* (LTV) máximo de 55% (cinquenta e cinco por cento), calculado mensalmente na forma prevista na definição de "Covenants" deste Termo de Emissão; e (b) contratar, às suas expensas, junto a uma das Empresas de Avaliação, Laudo de Avaliação, e disponibilizá-lo à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI em até 30 (trinta) dias contados do aniversário da Data de Emissão de cada ano, sendo que o não fornecimento do Laudo de Avaliação nesse prazo constituirá Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático, nos termos deste Termo de Emissão.

9. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA DEVEDORA, DOS AVALISTAS E DAS SPES GARANTIDORAS

9.1. Declarações da Devedora, das SPEs Garantidoras e dos Avalistas: A Devedora, cada um dos Avalistas e as SPEs Garantidoras, conforme aplicável, declaram e garantem, na data de assinatura deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, de forma individual, que:

(i) no caso da Devedora, dos Avalistas pessoas jurídicas e das SPEs Garantidoras, são sociedades legalmente organizadas e existentes de acordo com as leis do Brasil; e, no caso dos Avalistas pessoas físicas, são pessoas naturais capazes, nos termos da legislação brasileira, e devidamente qualificadas na forma deste instrumento;

(ii) possuem plena capacidade e legitimidade para celebrar este Termo de Emissão de Notas Comerciais e os demais Documentos da Operação dos quais são parte, realizar todos os negócios jurídicos aqui previstos e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária, quando aplicável, e outras

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, que serão tratadas de boa-fé e com lealdade;

(iii) estão aptas e em condições de cumprir as obrigações previstas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais e nos demais Documentos da Operação dos quais são parte;

(iv) não se encontram em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Termo de Emissão de Notas Comerciais e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a ele relacionados;

(v) as discussões sobre o objeto contratual deste Termo de Emissão de Notas Comerciais foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

(vi) este Termo de Emissão de Notas Comerciais é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível de acordo com os seus termos, e não há qualquer fato impeditivo à celebração deste instrumento;

(vii) a celebração deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, bem como dos demais Documentos da Operação dos quais são parte, e o cumprimento de suas obrigações: **(a)** não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários ou documentos constitutivos, quando aplicável; **(b)** não violam qualquer lei, regulamento, norma regulatória ou autorregulatória, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais estejam vinculadas; **(c)** não exigem qualquer outro consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza, exceto os aqui mencionados e/ou por aqueles já obtidos até a presente data; **(d)** não infringem qualquer contrato, compromisso ou instrumento público ou particular do qual sejam parte; e **(e)** não resultarão em **(i)** vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual sejam parte e/ou ao qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; **(ii)** rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; ou **(iii)** criação de qualquer ônus ou gravame, judicial ou extrajudicial, sobre qualquer de seus ativos, exceto pelas Garantias ora constituídas;

(viii) os representantes legais ou mandatários que assinam este Termo de Emissão de Notas Comerciais têm poderes estatutários e/ou vigentes e legitimamente outorgados para assumir em seu nome as obrigações aqui estabelecidas, observado que, no caso de Avalista pessoa física, este assina em nome próprio e por sua livre e espontânea vontade,

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

em conjunto ou não com seus respectivos cônjuges, quando assim necessário nos termos da regulamentação aplicável;

(ix) foram informadas de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Termo de Emissão de Notas Comerciais e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade, e foram assistidas por assessores legais durante toda a referida negociação;

(x) as declarações e garantias prestadas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais, bem como todas as informações prestadas no âmbito dos Documentos da Operação dos quais são parte, são verdadeiras, corretas, completas e suficientes, e nenhuma delas omite qualquer fato relevante relacionado ao seu objeto;

(xi) não existem, de seu conhecimento, investigações, procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais ou arbitrais de qualquer natureza, nem mediações, que afetem ou possam vir a afetar, ainda que indiretamente, este Termo de Emissão de Notas Comerciais e os Documentos da Operação dos quais são parte, ou que possam afetar substancial e adversamente a situação econômica e financeira de cada declarante, conforme aplicável;

(xii) não omitiram nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na situação reputacional, econômico-financeira ou jurídica da Devedora, dos Avalistas ou das SPEs Garantidoras, em prejuízo da Securitizadora;

(xiii) respeitam, e fazem com que seus funcionários, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais e procuradores agindo em seu nome, ou qualquer de suas respectivas controladas respeitem, a legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional, à medicina do trabalho e ao meio ambiente, bem como declaram que no desenvolvimento de suas atividades não incentivam a prostituição, tampouco utilizam ou incentivam mão-de-obra infantil (salvo na condição de aprendiz em conformidade com as leis aplicáveis) e/ou em condição análoga à de escravo, ou de qualquer forma infringem direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente, bem como que a utilização dos valores oriundos do pagamento das Notas Comerciais não implicará violação da Legislação Socioambiental;

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

(xiv) cumprem, e fazem com que seus funcionários, executivos, diretores, administradores, sócios, representantes legais e procuradores agindo em seu nome, ou qualquer de suas respectivas controladas cumpram, todas as leis, regras, regulamentos e ordens relacionadas à Legislação Anticorrupção, na medida em que: **(a)** adotam programa de integridade, nos termos do Decreto 11.129, visando garantir o fiel cumprimento da legislação indicada anteriormente; **(b)** conhecem e entendem as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adotam quaisquer condutas que as infrinjam; **(c)** seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente; **(d)** adotam as diligências apropriadas para contratação de terceiros, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos; e **(e)** caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicarão imediatamente à Securitizadora;

(xv) possuem válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as autorizações, permissões, alvarás e licenças, inclusive as ambientais, necessárias ao regular exercício de suas atividades, exceto por aquelas (a) questionadas regularmente nas esferas administrativa e/ou judicial; (b) que estejam em processo tempestivo de obtenção ou renovação; ou (c) cuja ausência não possa causar um Efeito Adverso Relevante;

(xvi) estão adimplentes com o cumprimento das obrigações constantes de todos os Documentos da Operação dos quais são parte, conforme aplicável;

(xvii) estão em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto (a) por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial; ou (b) por aquelas cuja ausência de pagamento não cause um Efeito Adverso Relevante;

(xviii) no caso das SPEs Garantidoras e da FVB Empreendimentos, os Imóveis objeto da Alienação Fiduciária Imóveis de que são constituintes encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza real, pessoal ou arbitral, não havendo qualquer impedimento ao seu registro perante os competentes cartórios de registro de imóveis, na extensão dos Imóveis de suas respectivas titularidades;

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

(xix) têm plena ciência e concordam integralmente com a remuneração e a forma de divulgação dos respectivos índices ou parâmetros para o seu cálculo, que foram acordados por livre vontade, em observância ao princípio da boa-fé;

(xx) têm conhecimento e experiência em finanças e negócios, bem como em operações semelhantes a esta, suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo deste negócio, e são capazes de assumir as obrigações, riscos e encargos aqui previstos;

(xxi) são responsáveis pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade (a) das informações prestadas em razão da Oferta e em todos os documentos referentes à Oferta preparados em conjunto com a Securitizadora; e (b) das informações fornecidas aos investidores interessados em adquirir os CRI, durante todo o prazo de duração da Oferta. Caso referidas informações se tornem insuficientes, inverídicas, imprecisas, inconsistentes ou desatualizadas, a Devedora se compromete a notificar tal fato, por escrito, à Securitizadora, reconhecendo e reafirmando sua obrigação de indenizá-la pelos eventuais prejuízos decorrentes, na medida em que comprovados, nos termos deste instrumento.

9.2. Declarações sobre as Notas Comerciais: A Devedora declara, nesta data, que:

(i) o presente Termo de Emissão de Notas Comerciais consubstancia relação jurídica regularmente constituída, válida, vigente e eficaz, sendo absolutamente verdadeiros todos os seus termos, valores e anexos, não havendo, até a presente data, medida judicial ou extrajudicial visando seu término antecipado, resolução ou anulação, ou qualquer inadimplemento em curso;

(ii) as Notas Comerciais emitidas por meio do presente Termo de Emissão encontram-se livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, arbitral ou real, não havendo qualquer fato que impeça ou restrinja o seu direito de celebrar e cumprir este instrumento;

(iii) responsabiliza-se pelas informações prestadas, pela existência, validade, eficácia, licitude, legalidade e exequibilidade das Notas Comerciais;

(iv) não existem quaisquer ajuizamentos nesta data, nem tem conhecimento de que haja inquéritos, investigações, procedimentos administrativos, arbitrais ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, em qualquer tribunal, ou mediações que afetem ou possam vir a afetar negativamente este Termo de Emissão de Notas Comerciais e as Notas Comerciais;

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

(v) a presente emissão de Notas Comerciais não caracteriza: (a) fraude contra seus credores, conforme previsto nos artigos 158 a 165 do Código Civil; (b) infração ao artigo 286 do Código Civil; (c) fraude de execução, conforme previsto no artigo 792 da Lei nº 13.105 do Código de Processo Civil; ou (d) fraude, conforme previsto no artigo 185, *caput*, da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966, conforme em vigor ("**Código Tributário Nacional**"), bem como não é passível de revogação, nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei 11.101;

(vi) a emissão das Notas Comerciais, nos termos deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, não estabelece, direta ou indiretamente, qualquer relação de consumo entre a Devedora e a Securitizadora;

(vii) não se está utilizando dos Documentos Comprobatórios ou deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, tampouco da Oferta, para ocultar ou dissimular a natureza, origem, localização, disposição, movimentação ou propriedade de bens, direitos ou valores provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme em vigor;

(viii) não há utilização de trabalho ilegal, análogo ao trabalho escravo, ou de mão de obra infantil, salvo, com relação a esse último, na condição de aprendiz em conformidade com as leis aplicáveis;

(ix) mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações financeiras do último exercício social, decorrem de atividades exercidas no setor imobiliário; e

(x) as Notas Comerciais serão vinculadas às CCI e à emissão de CRI em 2 (duas) séries, nos termos do Termo de Securitização, passando a integrar o Patrimônio Separado, sendo certo que os pagamentos devidos sob as Notas Comerciais observarão a estrutura de fluxos, contas e ordem de alocação/pagamentos prevista nos Documentos da Operação.

9.3. A Devedora, as SPEs Garantidoras e os Avalistas autorizam a Securitizadora ou terceiros por ela indicados a divulgar os dados e informações da presente Emissão e da Oferta para o mercado financeiro e de capitais, de forma que tal divulgação não violará o disposto na Lei Complementar nº 105, de 10 de janeiro de 2001, conforme alterada, tampouco a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme alterada, ou qualquer outra regulação ou disposição contratual.

9.4. Adicionalmente, a Devedora, as SPEs Garantidoras e os Avalistas autorizam expressamente a Securitizadora a: (i) divulgar e encaminhar documentos e informações relativos

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

à presente operação, inclusive informações cadastrais, aos órgãos de proteção ao crédito, tais como a Centralização de Serviços dos Bancos S.A. - SERASA e Serviço Central de Proteção ao Crédito – SPC; e (ii) consultar as informações existentes sobre os Avalistas Pessoas Físicas em qualquer dos órgãos de proteção ao crédito acima mencionados e disponibilizar tais informações a eventuais investidores dos CRI, bem como cadastrar os dados da presente Emissão e da Oferta nos referidos sistemas.

10. DESPESAS

10.1. Despesas: Para fazer frente aos pagamentos das despesas relativas à administração do Patrimônio Separado, a emissão das Notas Comerciais e aos valores relacionados às despesas e custos a serem incorridos para fins da Oferta, conforme o caso, nas quais incluem-se as despesas previstas no Anexo IV que serão arcadas pelo Fundo de Despesas e/ou diretamente pela Devedora na sua insuficiência, a Securitizadora deverá observar o disposto no item 10.1.1 abaixo ("**Despesas**"):

10.1.1. Fica a Securitizadora autorizada a abater do valor de integralização de cada Série de Notas Comerciais, o montante para a constituição do Fundo de Reservas, o montante para constituição do Fundo de Despesas, e o montante relativo às despesas iniciais da Oferta, de modo que os descontos não sejam realizados de forma duplicada, observada a alocação e segregação entre as Séries, na forma prevista no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

10.1.2. Na hipótese de a data de vencimento de ambas as Séries dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da assembleia geral dos titulares dos CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora, o Agente Fiduciário e os demais prestadores de serviços da emissão dos CRI, continuarem exercendo as suas funções, as Despesas previstas no item 10.1, acima, conforme o caso, continuarão sendo devidas.

10.1.3. Em contrapartida ao desempenho das atividades da Securitizadora no âmbito da Emissão e da Oferta, sem prejuízo das demais atividades a serem desempenhadas pela Securitizadora previstas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais e do Termo de Securitização, a Securitizadora fará jus ao recebimento de remuneração pela prestação dos serviços de emissão dos CRI, administração do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização) e distribuição dos CRI no âmbito da Oferta ("**Taxa de Emissão**", "**Taxa de Administração**" e "**Taxa de Distribuição**"), respectivamente).

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

10.1.4. A Taxa de Emissão e a Taxa de Distribuição serão arcadas pela Devedora e custeadas com os recursos do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização), respeitadas as condições de preço e prazo aqui estabelecidas e serão pagas em parcelas únicas no valor de R$ 20.000,00 (vinte mil reais) e R$ 20.000,00 (vinte mil reais), respectivamente, devidas até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à primeira data de integralização.

10.1.5. A Taxa de Administração será arcada pela Devedora e custeada com os recursos do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização), respeitadas as condições de preço e prazo aqui estabelecidas e será paga mensalmente no valor de R$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), sendo a primeira parcela de tais remunerações devida até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à primeira data de integralização e as demais na mesma data dos meses subsequentes, a ser atualizada anualmente a partir da Data de Emissão, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo.

10.1.6. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração e não ocorra sua recomposição, os titulares de CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de em um segundo momento se reembolsarem com a Devedora, observado o procedimento de convocação de Assembleia Especial previsto no Termo de Securitização.

10.1.7. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja atuando em nome dos titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora. Caso a Devedora não pague tempestivamente e os recursos do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização) não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, e um Evento de Vencimento Antecipado estiver em curso, os titulares de CRI arcarão com tais remunerações, ressalvado seu direito de, num segundo momento, se reembolsarem com a Devedora após a realização do Patrimônio Separado.

10.1.8. Todas as remunerações da Securitizadora aqui previstas serão acrescidas dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte), bem como outros tributos que venham a incidir sobre as referidas remunerações, sendo certo que serão acrescidos aos pagamentos valores adicionais, de modo que a Securitizadora receba os mesmos valores que seriam

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

recebidos caso nenhum dos impostos elencados neste item fosse incidente, excetuando-se o imposto de renda de responsabilidade da fonte pagadora.

10.1.9. A Devedora 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 (conforme definido no Termo de Securitização), 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 de titulares de CRI, 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, das SPEs Garantidoras e dos Avalistas. O ressarcimento a que se refere este item será efetuado em até 2 (dois) Dias Úteis após o recebimento de comunicação nesse sentido, acompanhada dos respectivos comprovantes de quitação da despesa em questão. Em caso de inadimplência da Devedora para arcar com essas despesas, estas serão arcadas pelo Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização) e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, os titulares de CRI serão responsáveis por tais despesas, sendo certo que tanto o Patrimônio Separado como os titulares de CRI terão direito de regresso em face da Devedora.

10.1.10. Adicionalmente, nos casos de inadimplemento no pagamento de qualquer das Obrigações Garantidas, pecuniária ou não, de reestruturação da Emissão e/ou da Oferta, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, assembleias especiais presenciais ou virtuais, participação de reuniões internas ou externas ao escritório da Securitizadora, formais ou virtuais com a Devedora, as SPEs Garantidoras e/ou os Avalistas 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 (conforme definido no Termo de Securitização) 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 incluir, mas sem limitação, a elaboração e/ou revisão de Documentos da Operação e dos respectivos aditamentos relacionados a reestruturação

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

eventualmente solicitada, às Assembleias Especiais, dentre outros motivos, será devido à Securitizadora remuneração adicional por hora homem de trabalho dedicada às atividades acima mencionadas, equivalente a R$ 900,00 (novecentos reais), valor esse que deverá ser atualizado anualmente a partir da data de emissão do CRI, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo ("**Fee de Reestruturação**"). Entende-se por reestruturação alterações nas condições do CRI relacionadas: (i) às Garantias; (ii) às características dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração e/ou índice de 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; 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. 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.

10.1.10.1. Aplica-se ao Fee de Reestruturação o quanto previsto no item 10.1.8 acima.

10.1.10.2. Para cada liquidação adicional, será devido o valor de R$ 900,00 (novecentos reais).

10.2. Fundo de Despesas: A Devedora fica desde já obrigada a constituir e manter constituído, até a total quitação das Obrigações Garantidas, o Fundo de Despesas no Valor do Fundo de Despesas, sem prejuízo do Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a ser constituído proporcionalmente ao valor integralizado em cada Data de Integralização, de forma *pro rata* entre as Séries, conforme o valor integralizado de cada Série na respectiva data.

10.2.1. Caso o saldo do Fundo de Despesas fique inferior ao Valor Mínimo Fundo de Despesas, a Devedora ficará obrigada a transferir para a Conta Centralizadora o montante necessário à recomposição do Fundo de Despesas ao Valor do Fundo de Despesas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação da Securitizadora nesse sentido.

10.2.1.1. Os recursos mantidos no Fundo de Despesas poderão ser investidos nos Investimentos Permitidos, sendo certo que a Securitizadora, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

demoras, salvo aqueles decorrentes de dolo e/ou culpa grave da Securitizadora, seus respectivos diretores, empregados ou agentes. Correrão por conta da Devedora todos e quaisquer tributos, impostos, taxas e contribuições incidentes sobre os Investimentos Permitidos. Todos os rendimentos e recursos transferidos pela Securitizadora à Devedora, serão realizados com os rendimentos livres de tributos, ressalvados os benefícios fiscais destes rendimentos à Securitizadora.

10.2.1.2. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais investimentos integrarão o Patrimônio Separado dos CRI, contabilizados sobre o Fundo de Despesas.

10.2.1.3. Após o pagamento da última parcela de remuneração e amortização dos CRI e cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas, a Securitizadora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento, pela Securitizadora, do termo de quitação expedido pelo Agente Fiduciário dos CRI, liberar eventual saldo remanescente do Fundo de Despesas, juntamente com os rendimentos líquidos oriundos da aplicação nos Investimentos Permitidos, para a Devedora, em conta a ser indicada por esta.

10.2.1.4. Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

11. RESPONSABILIDADE DA DEVEDORA, DOS AVALISTAS E DAS SPES GARANTIDORAS

11.1. Compromisso de Indenização: A Devedora obriga-se a indenizar e a isentar a Securitizadora, os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário (em conjunto, "**Partes Indenizadas**"), de qualquer prejuízo, e/ou perdas e danos que venha(m) a sofrer em decorrência do descumprimento, pela Devedora, de qualquer obrigação oriunda deste Termo de Emissão de Notas Comerciais e dos Documentos da Operação, inclusive com relação à subscrição e integralização das Notas Comerciais para fins da operação de emissão dos CRI, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da respectiva Parte Indenizada.

11.1.1. Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra qualquer das Partes Indenizadas e/ou suas respectivas partes relacionadas em relação a ato, omissão ou fato atribuível direta e comprovadamente à Devedora relacionado ao exercício de suas funções no âmbito dos Documentos da Operação, enquanto na qualidade de administradora do Patrimônio Separado, a Devedora pagará o montante total pago ou devido pela respectiva Parte Indenizada, como resultado de qualquer perda, ação, dano e responsabilidade diretamente relacionada aos CRI, sendo que a Devedora deverá requerer

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

perante o Juízo competente a exclusão da respectiva Parte Indenizada do polo passivo de qualquer demanda judicial.

11.1.2. A obrigação de indenização prevista no item 11.1 abrange, inclusive, o reembolso de custas processuais e honorários advocatícios que venham a ser razoavelmente incorridos pelas Partes Indenizadas, seus respectivos sucessores, bem como por suas partes relacionadas, na defesa ou exercício dos direitos decorrentes dos Documentos da Operação.

11.1.3. A Devedora deverá pagar quaisquer valores devidos em decorrência das estipulações deste capítulo 11 no prazo de 30 (trinta) dias a contar do recebimento da respectiva comunicação enviada pela respectiva Parte Indenizada, desde que acompanhados com a efetiva comprovação dos valores devidos, nos termos previstos neste item 11.1.

12. DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. Comunicações: Todas as comunicações realizadas nos termos deste Termo de Emissão devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. As comunicações realizadas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado:

(i) Para a Devedora:

BRIO INCORPORADORA LTDA.

Avenida Sumaré, nº 372, Bairro Jardim Sumaré

CEP 14.025-450, Ribeirão Preto – SP

At.: Fábio Villas Boas

Telefone: (16) 3101-8100

E-mail: fabio@brioincorporadora.com.br; financeiro@brioincorporadora.com.br; ri@brioincorporadora.com.br

(ii) Para os Avalistas e Devedores Solidários:

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

FVB EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA.

Rua Nelson Simões Peixeiro, nº 325, Condomínio Residencial Ipê Rosa, Vila do Golf

CEP 14.027-754, Ribeirão Preto – SP

At.: Fábio Villas Boas

Telefone: (16) 3101-8100

E-mail: fabio@brioincorporadora.com.br; financeiro@brioincorporadora.com.br; ri@brioincorporadora.com.br

FABIO VILLAS BOAS

Rua Nelson Simões Peixeiro, nº 325, Condomínio Residencial Ipê Rosa, Vila do Golf

Ribeirão Preto – São Paulo, CEP 14.027-754

Telefone: (16) 3101-8100

E-mail: fabio@brioincorporadora.com.br; financeiro@brioincorporadora.com.br; ri@brioincorporadora.com.br

ADILSON PERDIZA VILLAS BOAS

Rua Waldice Marcel, nº 225, Jardim Canadá

Ribeirão Preto – São Paulo, CEP 14.224-320

Telefone: (16) 3101-8100

E-mail: apvboas@perplan.com.br; financeiro@brioincorporadora.com.br; ri@brioincorporadora.com.br

MÁRCIO PERDIZA VILLAS BOAS

Avenida Luis Eduardo de Toledo Prado, nº 2.300, Casa 55, Vila do Golf

Ribeirão Preto – São Paulo, CEP 14.027-250

Telefone: (16) 3101-8100

E-mail: mpvboas@perplan.com.br; financeiro@brioincorporadora.com.br; ri@brioincorporadora.com.br

PERPLAN URBANIZAÇÃO LTDA.

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, nº 1.465, 1º andar, Sala 101, Bairro Jardim Botânico

Ribeirão Preto - Estado de São Paulo, CEP 14.021-630

Telefone: (16) 3101-8100

E-mail: fabio@brioincorporadora.com.br; financeiro@brioincorporadora.com.br; ri@brioincorporadora.com.br; mpvboas@perplan.com.br; apvboas@perplan.com.br

(iii) Para as SPEs Garantidoras:

LAR BRASIL CONDOMÍNIO I SPE LTDA.

Avenida Sumaré, nº 372, Jardim Sumaré

CEP 14.025-450, Ribeirão Preto – SP

At.: Fábio Villas Boas

Telefone: (16) 3101-8100

E-mail: fabio@brioincorporadora.com.br; financeiro@brioincorporadora.com.br; ri@brioincorporadora.com.br

LAR NORUEGA INCORPORADORA SPE LTDA.

Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, nº 1.465, Sala 217-AA, Jardim Botânico

CEP 14.021-630, Ribeirão Preto – SP

At.: Fábio Villas Boas

Telefone: (16) 3101-8100

E-mail: fabio@brioincorporadora.com.br; financeiro@brioincorporadora.com.br; ri@brioincorporadora.com.br

(iv) Para a Securitizadora:

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

Avenida Paulista, 1.912, 13º andar, sala 132, Bela Vista,

CEP 01310-924, São Paulo/SP

At.: Leandro Issaka

Telefone: (11) 5051-3592

E-mail: gestao@leveragesec.com.br | obrigacoes@leveragesec.com.br

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

(v) Para o Escriturador:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino nº 215, 4º Andar, Pinheiros

São Paulo/SP, CEP 05.425-02

At.: Eugênia Souza

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: estruturacao@vortx.com.br / pu@vortx.com.br (para fins de precificação de ativos) / agentefiduciario@vortx.com.br

12.1.1. Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos quando (i) entregues nos endereços acima mencionados sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio; ou (ii) por correio eletrônico, serão consideradas recebidas na data de seu recebimento, mediante confirmação de recebimento pelo destinatário.

12.1.2. As comunicações enviadas nas formas previstas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais serão consideradas plenamente eficazes se entregues a empregado, preposto ou representante das Partes.

12.1.3. A Devedora, as SPEs Garantidoras e os Avalistas nomeiam-se reciprocamente como mandatários com poderes especiais para cada qual receber toda e qualquer comunicação, notificação, intimação ou citação, judicial ou extrajudicial, relativa aos Documentos Comprobatórios em nome um do outro, incluindo, sem limitação, quaisquer citações, intimações ou notificações em arbitragem ou processo judicial.

12.1.4. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada imediatamente à outra Parte por quem tiver seu endereço alterado, observado que quem não cumprir com esta obrigação será responsável pelos prejuízos que der causa.

12.1.5. Com a exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, incluindo, mas não se limitando as demonstrações financeiras, o cumprimento das obrigações pactuadas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais e nos demais documentos da Emissão referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário ocorrerá exclusivamente através da plataforma digital "VX Informa", disponibilizada pelo Agente

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Fiduciário em sua página na rede mundial de computadores. Para a realização do cadastro, é necessário acessar a página e solicitar o acesso ao sistema.

12.2. Divisibilidade: Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

12.3. Liberalidades: Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Emissão de Notas Comerciais. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio em razão de qualquer inadimplemento das obrigações relativas às Notas Comerciais não prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

12.4. Sucessão: O presente Termo de Emissão de Notas Comerciais é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso, a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

12.5. Cessão pelas Partes: A Devedora não poderá ceder, gravar ou transigir com seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais, salvo com a anuência prévia, expressa e por escrito da Securitizadora, dos eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso, a Securitizadora, por outro lado, poderá fazê-lo, sem a necessidade de anuência por parte da Devedora.

12.6. Aditamentos e Modificações: Quaisquer alterações nos termos e condições deste Termo de Emissão de Notas Comerciais deverão ser formalizadas, por escrito, mediante a celebração de instrumento de aditamento por todas as Partes.

12.7. Vigor: Este Termo de Emissão de Notas Comerciais entra em vigor para todos os fins de direito, na data de 7 de abril de 2026, embora tenha suas assinaturas concluídas em data diversa, razão pela qual, as disposições constantes neste instrumento produzem efeitos e retroagem à referida data, isto é, 7 de abril de 2026.

12.8. Cumulatividade: Os direitos, recursos e poderes estipulados neste Termo de Emissão de

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Notas Comerciais são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, recursos ou poderes estipulados pela lei.

12.9. Tributos: A Devedora será responsável perante a Securitizadora pelo custo de todos os tributos (inclusive na fonte) incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos na forma deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, os quais, quando devidos, deverão ser integralmente pagos pela Devedora. Nesse sentido, referidos pagamentos deverão ser acrescidos dos valores atuais e futuros correspondentes a quaisquer tributos que sobre eles incidam, venham a incidir ou sejam entendidos como devidos (*gross up*). Da mesma forma, caso, por força de lei ou norma regulamentar, a Securitizadora, tenha que reter ou deduzir, dos pagamentos feitos no âmbito deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, a Devedora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Securitizadora, receba os mesmos valores que seriam por eles recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. Para tanto, a Devedora desde já reconhece ser pecuniária a obrigação aqui prevista, e declara ser líquidos, certos e exigíveis todos e quaisquer valores que vierem a ser apresentados contra si e comprovados, pela Securitizadora, como indiscutíveis e como pertinentes a esses tributos, os quais deverão ser liquidados pela Devedora, por ocasião da sua apresentação pela Securitizadora ou pelos titulares de CRI.

12.10. Definições: Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões iniciadas em maiúsculas, não definidas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais, terão o significado previsto no Termo de Securitização e/ou em quaisquer dos Documentos Comprobatórios; e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.

12.11. Legislação Aplicável: Este Termo de Emissão de Notas Comerciais é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.

12.12. Proteção de Dados: As Partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos Comprobatórios, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas, bem como com terceiros, desde que tal compartilhamento seja para os fins da Operação e/ou para o cumprimento de normas legais e/ou regulatórias, o que inclui, mas sem limitação, o cumprimento do dever de *disclosure* ou o dever de informar o mercado; (ii) obtiveram todas as autorizações e consentimentos necessários para o tratamento de dados pessoais de seus administradores, sócios, funcionários, prestadores de serviços e demais partes relacionadas, no contexto da presente operação, em especial o compartilhamento de dados de contato e

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

documentos de seus representantes legais e pessoas indicadas no item 12.1 acima, referente às comunicações a serem realizadas no âmbito deste instrumento; e (iii) mantêm políticas e controles internos referentes à proteção de dados pessoais de seus administradores, sócios, funcionários, prestadores de serviços e demais partes relacionadas.

12.13. Assinatura Digital: As Partes reconhecem que as declarações de vontade das partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado (i) o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil ou (ii) outro meio de comprovação da autoria e integridade do documento em forma eletrônica, desde que admitido como válido pelas partes ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento, conforme admitido pelo artigo 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Termo de Emissão de Notas Comerciais, e seus anexos, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto neste item.

12.13.1. Este instrumento produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a Cidade do São Paulo, Estado do São Paulo, conforme indicado abaixo.

12.14. Foro: Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam este Termo de Emissão de Notas Comerciais em forma eletrônica podendo, neste caso, se utilizar processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas – ICP-Brasil, ou, alternativamente, por meio de outra plataforma de assinatura eletrônica utilizados como meio de comprovação de autoria e integridade de documentos em forma eletrônica, produzindo todos os seus efeitos em relação aos signatários, conforme parágrafo 1º do artigo 10º da Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, e artigo 219, do Código Civil. Uma vez assinado digitalmente pelas Partes, o presente Termo de Emissão de Notas Comerciais ficará disponível na plataforma digital, ficando cada Parte responsável por obter uma ou mais vias e mantê-la(s) em seus arquivos e registros.

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

São Paulo/SP, 7 de abril de 2026.

[As assinaturas das partes encontram-se apostas no Aditamento que formaliza a presente consolidação, produzindo esta via os mesmos efeitos jurídicos do instrumento aditado.]

[*O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.*]

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

ANEXO I

(A) DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Destinação dos Recursos

Imóvel (RGI/Endereço)	PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE-SE?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel (R$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos
Matrícula nº 214728 2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto Rua Adenílson Tamegá Monteiro, nº 1005 Parque Residencial Candido Portinari - Ribeirão Preto - SP	LAR ESTADOS UNIDOS CONDOMINIO 2 INCORPORADORA SPE LTDA. (CNPJ/MF: 42.752.108/0001-80)	Não	R$ 35.000.000,00	100%	R$ 6.975.912,00
Total:			R$ 35.000.000,00	100%	R$ 6.975.912,00

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

(B) CRONOGRAMA INDICATIVO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

SEMESTRE	R$
1° SEMESTRE DE 2026	R$ 11.116.051,00
2° SEMESTRE DE 2026	R$ 23.883.949,00
TOTAL	R$ 35.000.000,00

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Notas Comerciais em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Devedora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados no âmbito de suas atividades; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades.

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

(C) ORÇAMENTO DAS OBRAS DO EMPREENDIMENTO LAR INGLATERRA

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Empresa: LAR ESTADOS UNIDOS CONDOMINIO 2 INCORPORADORA SPE LTDA
CNPJ: 42.752.108/0001-80
Empreendimento: Lar Inglaterra
Data base: fev/26
Nome relatório: Despesas de obra
Total de gastos a incorrer: 44.768.074,04

	ETAPA	set/25	out/25	nov/25	dez/25	jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26	jun/26	jul/26	ago/26	set/26	out/26	nov/26	dez/26	jan/27	fev/27	mar/27	abr/27	mai/27	jun/27	jul/27	ago/27
	Total de gastos com obra (realizado / orçado)	94.712	348.120	1.514.015	3.503.170	1.257.239	1.371.678	1.733.682	3.248.494	3.889.095	3.978.462	4.043.403	4.025.240	3.999.386	4.047.635	3.934.253	3.897.312	1.610.171	1.355.295	1.191.388	868.460	897.782	549.415	261.135	178.986
TORRE	FUNDAÇÃO TORRE	0	26.305	150.787	421.257	80.655	51.008	47.086	182.930	59.758	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	SUPRAESTRUTURA	0	1.328	8.929	34.200	26.364	32.396	61.232	302.078	265.845	650.336	591.774	441.017	399.808	303.681	208.760	89.027	16.820	7.835	28.591	22.810	20.387	14.262	99	0
	ACABAMENTO INTERNO	0	0	0	0	3.575	14.003	29.354	140.047	211.450	462.449	571.050	507.807	548.999	485.890	317.678	213.097	47.364	28.952	219.310	144.240	135.013	64.499	1.784	0
	FACHADA	0	0	0	0	0	0	15.408	189.715	208.896	687.483	548.024	549.615	996.575	764.409	688.164	366.527	45.300	16.449	80.542	38.576	0	0	0	0
	INSTALAÇÕES	0	84	9.000	15.359	11.886	17.734	44.363	235.312	328.667	559.353	534.208	458.862	584.334	376.565	178.230	54.932	32.298	22.172	97.278	81.512	89.240	28.950	99	0
	FINALIZAÇÃO DE OBRA	0	0	0	0	0	0	0	0	36.519	284.791	481.708	514.945	527.406	635.127	558.618	208.362	49.118	39.677	353.546	251.917	268.488	192.646	27.650	0
IMPLANTAÇÃO	SERVIÇOS PRELIMINARES	55.086	90.445	125.287	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	GEOTECNIA E CONTECAO	25.001	122.757	170.073	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	MURO DE FECHAMENTO DO CONDOMÍNIO	14.625	72.718	203.573	30.719	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	33.544	384.654	234.156	29.731	0
	REDES PRIMÁRIAS	0	6.787	137.287	467.949	36.731	27.962	21.318	42.611	36.008	0	415.393	0	134.142	869.396	15.678	0	37.355	40.066	63.457	0	0	0	0	0
	RESERVATÓRIOS	0	0	26.929	309.031	241.519	118.916	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	PAVIMENTAÇÃO, GUIAS E VAGAS	0	0	11.357	325.210	93.212	140.601	135.613	107.207	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14.901	36.569	1.870
	CALÇADAS INTERNAS	0	0	206.073	39.320	68.725	0	102.208	417.427	39.328	1.159.622	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	PAISAGISMO INTERNO	0	0	0	0	0	10.316	85.937	319.448	60.013	0	135.394	420.114	808.122	612.568	1.019.044	390.205	30.338	9.836	348.665	295.860	0	0	0	0
	LIMPEZA DE REDES	0	27.696	130.644	819.168	61.262	15.057	3.785	155.246	131.262	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	ACESSIBILIDADE	0	0	31.000	5.939	10.322	0	15.408	62.685	2.175.534	174.428	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	SINALIZAÇÃO INTERNA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	165.204	177.116
ANEXOS	PORTARIA	0	0	56.215	225.476	87.224	244.855	13.083	0	0	0	39.145	116.245	0	0	0	68.191	0	0	0	0	0	0	0	0
	SALÃO DE FESTAS	0	0	246.860	164.243	89.324	99.689	0	0	0	0	65.855	0	0	0	948.082	170.478	0	0	0	0	0	0	0	0
	ADM/ COPA/ WC/DML	0	0	0	443.170	121.005	130.109	22.381	0	0	0	133.092	610.796	0	0	0	322.014	0	0	0	0	0	0	0	0
	PISCINA	0	0	0	0	0	81.779	221.417	769.173	335.817	0	63.552	0	0	0	0	228.251	28.377	0	0	0	0	0	0	0
	DEPÓSITO DE LIXO	0	0	0	202.130	56.973	68.961	83.945	0	0	0	82.434	61.182	0	0	0	435.665	0	230.282	0	0	0	0	0	0
	GLP	0	0	0	0	187.406	202.714	0	0	0	0	297.959	0	0	0	0	512.381	0	0	0	0	0	0	0	0
	CHURRASQUEIRA	0	0	0	0	81.057	115.579	208.865	254.582	0	0	83.815	344.656	0	0	0	579.625	0	0	0	0	0	0	0	0
	QUADRA DE AREIA	0	0	0	0	0	0	622.279	70.024	0	0	0	0	0	0	0	258.558	10.216	0	0	0	0	0	0	0
	PLAYGROUND, PET PLACE E PERGOLADO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	865.864	89.412	0	0	0	0	0	0
	BICICLETÁRIO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	555.699	0	0	0	0	0	0
	MOBILIARIO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	447.121	314.915	0	0	0	0	0	0

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

ANEXO II

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS NOTAS COMERCIAIS

DATA: [•]	BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE NOTAS COMERCIAIS DA 1ª / 2ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO, PARA DISTRIBUIÇÃO PRIVADA, DA BRIO INCORPORADORA LTDA.	Nº: [•]
Para os fins deste boletim de subscrição ("**Boletim de Subscrição**"), adotam-se as definições constantes no "*Termo da 1ª (Primeira) Emissão Particular de Notas Comerciais, em 2 (Duas) Séries, com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, Não Conversível, para Distribuição Privada, da* ***BRIO INCORPORADORA LTDA.***", celebrado em 7 de abril de 2026 ("**Termo de Emissão de Notas Comerciais**").		

EMISSORA	
Devedora:	**BRIO INCORPORADORA LTDA.**, sociedade empresária limitada, Avenida Sumaré, 372, Bairro: Jardim Sumaré, CEP: 14.025-450, Município: Ribeirão Preto, Estado: São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 20.220.831/0001-86.

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO						
Dados da Emissão			Série	Qtd.	Valor Nominal Unitário	Valor Nominal Global
Local	Data	Emissão			R$	R$
São Paulo –	Emissão: 07/04/2026	1ª	[1ª Série] / [2ª Série]	[•]	1.000,00	[•]

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

SP	Vencimento: [20/03/2030] ou [22/04/2030]					

FORMA DE PAGAMENTO		
AMORTIZAÇÃO	JUROS REMUNERATÓRIOS	
Atualização Monetária e Amortização	Taxa Efetiva	Forma de Pagamento
O Valor Nominal Unitário não será objeto de atualização monetária. O saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será amortizado mensalmente, com carência de 12 (doze) meses contados da Data de Emissão de cada Série, de acordo com cronograma de pagamento constante do Anexo III ao Termo de Emissão de Notas Comerciais, até a Data de Vencimento.	Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais e calculada *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a primeira data de integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de spread (sobretaxa) equivalente a 2,00% (dois por cento) ao ano, para as Notas Comerciais da 1ª Série, e spread equivalente a 2,001% (dois inteiros e um milésimo por cento) ao ano, para as Notas Comerciais da 2ª Série, ambos base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.	A remuneração será paga mensalmente, observado o cronograma de pagamento das Notas Comerciais previsto no Anexo III ao Termo de Emissão de Notas Comerciais

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO	
Forma:	Nominativa;
Garantias:	a Alienação Fiduciária de Imóveis, o Aval e Dívida Solidária, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reservas

QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade anônima fechada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.912, 13º andar, Sala 132, Bela Vista, CEP 01.310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40.

NOTAS COMERCIAIS SUBSCRITAS	
Série	[1ª Série] ou [2ª Série]
Quantidade	[•]
Valor Nominal Unitário	R$ [•]
Valor Nominal Efetivamente Subscrito	R$ [•]
FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO	
As Notas Comerciais são subscritas por este Boletim de Subscrição e serão integralizadas, quando do implemento das condições precedentes estabelecidas no Termo de Emissão de Notas Comerciais.	

ADESÃO AOS TERMOS E CONDIÇÕES

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Condições:

O Subscritor, neste ato, declara, em caráter irrevogável e irretratável, em relação à 1ª (Primeira) Emissão Particular de Notas Comerciais, em 2 (Duas) Séries, com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, Não Conversível, para Distribuição Privada, da Devedora, 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 Emissão de Notas Comerciais, a qual foi firmado de acordo com a autorização da Reunião de Sócios da Devedora, realizada em 07 de abril de 2026, nos termos do artigo 59, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

São Paulo- SP, [data].

_____

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

Subscritor

_____

BRIO INCORPORADORA LTDA

Devedora

Testemunhas:

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

1._____

Nome: [•]

CPF: [•]

2._____

Nome: [•]

CPF: [•]

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

ANEXO III

CRONOGRAMA DE PAGAMENTO E AMORTIZAÇÃO DAS NOTAS COMERCIAIS

Nota Comercial - 1° série					
#	Datas de Pagamento	Juros	Incorpora	Amortização	Tai
1	20/05/2026	Não	Sim	Não	0,0000%
2	22/06/2026	Não	Sim	Não	0,0000%
3	20/07/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
4	20/08/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
5	21/09/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
6	20/10/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
7	23/11/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
8	21/12/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
9	20/01/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
10	22/02/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
11	22/03/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
12	20/04/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
13	20/05/2027	Sim	Não	Sim	2,8571%
14	21/06/2027	Sim	Não	Sim	2,9412%
15	20/07/2027	Sim	Não	Sim	3,0303%
16	20/08/2027	Sim	Não	Sim	3,1250%
17	20/09/2027	Sim	Não	Sim	3,2258%
18	20/10/2027	Sim	Não	Sim	3,3333%
19	22/11/2027	Sim	Não	Sim	3,4483%
20	20/12/2027	Sim	Não	Sim	3,5714%
21	20/01/2028	Sim	Não	Sim	3,7037%
22	21/02/2028	Sim	Não	Sim	3,8462%

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

23	20/03/2028	Sim	Não	Sim	4,0000%
24	20/04/2028	Sim	Não	Sim	4,1667%
25	22/05/2028	Sim	Não	Sim	4,3478%
26	20/06/2028	Sim	Não	Sim	4,5455%
27	20/07/2028	Sim	Não	Sim	4,7619%
28	21/08/2028	Sim	Não	Sim	5,0000%
29	20/09/2028	Sim	Não	Sim	5,2632%
30	20/10/2028	Sim	Não	Sim	5,5556%
31	21/11/2028	Sim	Não	Sim	5,8824%
32	20/12/2028	Sim	Não	Sim	6,2500%
33	22/01/2029	Sim	Não	Sim	6,6667%
34	20/02/2029	Sim	Não	Sim	7,1429%
35	20/03/2029	Sim	Não	Sim	7,6923%
36	20/04/2029	Sim	Não	Sim	8,3333%
37	21/05/2029	Sim	Não	Sim	9,0909%
38	20/06/2029	Sim	Não	Sim	10,0000%
39	20/07/2029	Sim	Não	Sim	11,1111%
40	20/08/2029	Sim	Não	Sim	12,5000%
41	20/09/2029	Sim	Não	Sim	14,2857%
42	22/10/2029	Sim	Não	Sim	16,6667%
43	21/11/2029	Sim	Não	Sim	20,0000%
44	20/12/2029	Sim	Não	Sim	25,0000%
45	21/01/2030	Sim	Não	Sim	33,3333%
46	20/02/2030	Sim	Não	Sim	50,0000%
47	20/03/2030	Sim	Não	Sim	100,0000%

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Nota Comercial - 2° série					
#	Datas de Pagamento	Juros	Incorpora	Amortização	Tai
1	20/05/2026	Não	Sim	Não	0,0000%
2	22/06/2026	Não	Sim	Não	0,0000%
3	20/07/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
4	20/08/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
5	21/09/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
6	20/10/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
7	23/11/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
8	21/12/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
9	20/01/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
10	22/02/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
11	22/03/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
12	20/04/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
13	20/05/2027	Sim	Não	Sim	2,7778%
14	21/06/2027	Sim	Não	Sim	2,8571%
15	20/07/2027	Sim	Não	Sim	2,9412%
16	20/08/2027	Sim	Não	Sim	3,0303%
17	20/09/2027	Sim	Não	Sim	3,1250%
18	20/10/2027	Sim	Não	Sim	3,2258%
19	22/11/2027	Sim	Não	Sim	3,3333%
20	20/12/2027	Sim	Não	Sim	3,4483%
21	20/01/2028	Sim	Não	Sim	3,5714%
22	21/02/2028	Sim	Não	Sim	3,7037%
23	20/03/2028	Sim	Não	Sim	3,8462%
24	20/04/2028	Sim	Não	Sim	4,0000%
25	22/05/2028	Sim	Não	Sim	4,1667%
26	20/06/2028	Sim	Não	Sim	4,3478%

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

27	20/07/2028	Sim	Não	Sim	4,5455%
28	21/08/2028	Sim	Não	Sim	4,7619%
29	20/09/2028	Sim	Não	Sim	5,0000%
30	20/10/2028	Sim	Não	Sim	5,2632%
31	21/11/2028	Sim	Não	Sim	5,5556%
32	20/12/2028	Sim	Não	Sim	5,8824%
33	22/01/2029	Sim	Não	Sim	6,2500%
34	20/02/2029	Sim	Não	Sim	6,6667%
35	20/03/2029	Sim	Não	Sim	7,1429%
36	20/04/2029	Sim	Não	Sim	7,6923%
37	21/05/2029	Sim	Não	Sim	8,3333%
38	20/06/2029	Sim	Não	Sim	9,0909%
39	20/07/2029	Sim	Não	Sim	10,0000%
40	20/08/2029	Sim	Não	Sim	11,1111%
41	20/09/2029	Sim	Não	Sim	12,5000%
42	22/10/2029	Sim	Não	Sim	14,2857%
43	21/11/2029	Sim	Não	Sim	16,6667%
44	20/12/2029	Sim	Não	Sim	20,0000%
45	21/01/2030	Sim	Não	Sim	25,0000%
46	20/02/2030	Sim	Não	Sim	33,3333%
47	20/03/2030	Sim	Não	Sim	50,0000%
48	22/04/2030	Sim	Não	Sim	100,0000%

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

ANEXO IV

DESPESAS

Despesas Flat

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	Custo %	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO
CVM 1ª Série**	Taxa de Fiscalização	FLAT	0,03000%	R$ 2.700,00	0,00%	R$ 2.700,00
CVM 2ª Série**	Taxa de Fiscalização	FLAT	0,03000%	R$ 7.800,00	0,00%	R$ 7.800,00
B3 | CETIP*	Registro CRI	FLAT	0,02900%	R$ 10.150,00	0,00%	R$ 10.150,00
B3 | CETIP*	Registro CCI	FLAT	0,00100%	R$ 350,00	0,00%	R$ 350,00
B3 | CETIP*	Taxa Liquidação Financeira	FLAT	0,00100%	R$ 224,96	0,00%	R$ 224,96
Anbima	Taxa de Registro de base de dados de CRIs	FLAT	0,00400%	R$ 1.416,00	0,00%	R$ 1.416,00
Anbima	Taxa de Registro de oferta (sistema SDO)	FLAT	0,00300%	R$ 9.919,00	0,00%	R$ 9.919,00
Leverage	Emissão	FLAT	-	R$ 20.000,00	11,15%	R$ 22.509,85
Leverage	Coordenador Líder	FLAT	-	R$ 20.000,00	11,15%	R$ 22.509,85
Leverage	Primeira taxa de gestão	FLAT	-	R$ 3.500,00	11,15%	R$ 3.939,22
Patagônia Capital	Estruturador	FLAT	1,25%	R$ 437.500,00	0,00%	R$ 437.500,00
Darmont	Assessor Legal	FLAT	-	R$ 44.000,00	0,00%	R$ 44.000,00
TN Advogados	LO	FLAT		R$ 14.000,00	16,33%	R$ 16.732,40

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Vórtx	Escriturador de CRI	FLAT	-	R$ 6.000,00	16,33%	R$ 7.171,03
Outliers	Printer - Diagramação	FLAT		R$ 9.500,00	0,00%	R$ 9.500,00
Vórtx	Escriturador de NC	FLAT	-	R$ 6.000,00	16,33%	R$ 7.171,03
Vórtx	Liquidante	FLAT	-	R$ 3.000,00	16,33%	R$ 3.585,51
Vórtx	Custodiante	FLAT	-	R$ 6.000,00	16,33%	R$ 7.171,03
Vórtx	Implantação Agente Fiduciário	FLAT	-	R$ 4.000,00	16,33%	R$ 4.780,69
Vórtx	Agente Fiduciário	FLAT	-	R$ 16.000,00	16,33%	R$ 19.122,74
Vórtx	Agente Registrador	FLAT	-	R$ 5.000,00	16,33%	R$ 5.975,86
TOTAL				**R$ 627.059,96**		**R$ 644.229,17**
						1,84%

*Custos estimados
**Taxa mínima da CVM R$809,16

Despesas Recorrentes

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	Custo %	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO	VALOR BRUTO ANUAL
Vórtx	Agente Fiduciário	ANUAL	-	R$ 16.000,00	9,65%	R$ 17.708,91	R$ 17.708,91
Vórtx	Custodiante	ANUAL	-	R$ 6.000,00	9,65%	R$ 6.640,84	R$ 6.640,84
Vórtx	Escriturador de CRI	ANUAL	-	R$ 6.000,00	9,65%	R$ 6.640,84	R$ 6.640,84

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Vórtx	Escriturador de NC	ANUAL	-	R$ 6.000,00	9,65%	R$ 6.640,84	R$ 6.640,84
Vórtx	Liquidante	ANUAL	-	R$ 3.000,00	9,65%	R$ 3.320,42	R$ 3.320,42
BLB	Auditoria	ANUAL	-	R$ 2.638,25	6,15%	R$ 2.811,13	R$ 2.811,13
Akrual[1]	Software de gestão	MENSAL	-	R$ 250,00	0,00%	R$ 250,00	R$ 3.000,00
Link	Balanço anual	ANUAL	-	R$ 300,00	0,00%	R$ 300,00	R$ 300,00
Link	Contabilidade	MENSAL	-	R$ 300,00	0,00%	R$ 300,00	R$ 3.600,00
Leverage	Taxa de Gestão	MENSAL	-	R$ 3.500,00	11,15%	R$ 3.939,22	R$ 47.270,64
Leverage**	Distribuição	EVENTUAL	-	R$ 900,00	11,15%	R$ 1.012,94	R$ 1.012,94
Serasa*	Reembolso	MENSAL	-	R$ 50,00	0,00%	R$ 50,00	R$ 600,00
Itaú	Tarifa de Conta	MENSAL	-	R$ 87,00	0,00%	R$ 87,00	R$ 1.044,00
B3 | CETIP*	Custódia de CRI	MENSAL	0,00%	R$ 280,00	0,00%	R$ 280,00	R$ 3.360,00
B3 | CETIP*	Custódia de CCI	MENSAL	0,00%	R$ 385,00	0,00%	R$ 385,00	R$ 4.620,00
TOTAL							**R$ 108.570,56**

*Custos estimados 0,30%

**Valor por dia de liquidação após a primeira liquidação

[1]Valor estimado por série a partir da terceira (inclusive)

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

ANEXO V

MODELO DE RELATÓRIO SEMESTRAL

RELATÓRIO ACERCA DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS DA EMISSÃO

[CIDADE], [DATA]

À

Leverage Companhia Securitizadora

Avenida Paulista, nº 1.912, 13º andar, Sala 132, Bela Vista,

CEP 01.310-924, São Paulo/SP

At.: Leandro Issaka

Telefone: (11) 5051-3592

E-mail: gestao@leveragesec.com.br | obrigacoes@leveragesec.com.br

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros

CEP 05425-020, São Paulo/SP

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

At.: Eugênia Souza

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: agentefiduciario@vortx.com.br | pu@vortx.com.br (para fins de precificação)

Período: [--].[--].[--] até [--].[--].[--]

A **BRIO INCORPORADORA LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 20.220.831/0001-86 ("**Devedora**"), nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais, vem, pelo presente, atestar que o volume total de recursos obtidos mediante a emissão das Notas Comerciais acima foi utilizado durante o período acima, corresponde a R$ [--] ([--] reais) nos termos previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais, conforme abaixo:

Denominação do Empreendimento Imobiliário	Proprietário	Matrícula / Cartório	Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa do projeto: (construção ou reforma)	Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) /DOC [x] / e outros	Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Total destinado no semestre	R$ [●]
Valor total desembolsado à Devedora	R$ [●]
Saldo a destinar	R$ [●]
Valor Total da Oferta	R$ [●]

Declara que os Documentos de Destinação, comprovantes de pagamento, e demais documentos acima elencados não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Devedora e/ou empresas do grupo utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

Atenciosamente,

BRIO INCORPORADORA LTDA.

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

D4Sign 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2. Brasil

Termo de Emissão de Notas Comerciais pdf

Código do documento 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78

Assinaturas

LUCAS RIBEIRO DE ALMEIDA:01318112150
Certificado Digital
lucas@leveragesec.com.br
Assinou

LEANDRO ISSAKA:30764461850
Certificado Digital
leandro@leveragesec.com.br
Assinou

FABIO VILLAS BOAS:21856055850
Certificado Digital
fabio@brioincorporadora.com.br
Assinou

MARIA CECILIA PLACIDO VILLAS BOAS:74473778800
Certificado Digital
cecipvb@hotmail.com
Assinou

MARCIO PERDIZA VILLAS BOAS:74710613834
Certificado Digital
mpvboas@perplan.com.br
Assinou

MARIANGELA BISTANE VILLAS BOAS:74395483887
Certificado Digital
maribistane@yahoo.com.br
Assinou

ADILSON PERDIZA VILLAS BOAS:74425960882
Certificado Digital
apvboas@perplan.com.br
Assinou

MARIA GABRIELA DA COSTA ALMEIDA:61282755323
Certificado Digital
mga@patagoniacapital.com.br
Assinou

JOAO PEDRO MACHADO DE OLIVEIRA:45812718865
Certificado Digital
jpo@patagoniacapital.com.br
Assinou

FABIANO DESIDERIO:32621305830
Certificado Digital
fabiano.desiderio@pereiraadvogados.com.br
Assinou

GUILHERME SANTORO SAID:21822347807
Certificado Digital
guilherme.said@brioincorporadora.com.br
Assinou

Eventos do documento

29 May 2026, 16:13:12
Documento 35536546-d624-4e1e-a6d0-ef67a6e2fe78 **criado** por GABRIEL DE CARVALHO THIELMANN (1f9e9d96-6cfc-406e-85d9-bc94ecb255d7). Email:apoio@tn.adv.br. - DATE_ATOM: 2026-05-29T16:13:12-03:00

29 May 2026, 16:44:07
Assinaturas **iniciadas** por GABRIEL DE CARVALHO THIELMANN (1f9e9d96-6cfc-406e-85d9-bc94ecb255d7). Email: apoio@tn.adv.br. - DATE_ATOM: 2026-05-29T16:44:07-03:00

29 May 2026, 16:53:18
ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - MARIA GABRIELA DA COSTA ALMEIDA:61282755323 **Assinou** Email: mga@patagoniacapital.com.br. IP: 177.69.182.115 (177-069-182-115.static.ctbctelecom.com.br porta: 24390). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=AC Certisign RFB G5,CN=MARIA GABRIELA DA COSTA ALMEIDA:61282755323. - DATE_ATOM: 2026-05-29T16:53:18-03:00

29 May 2026, 16:58:22
ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - LUCAS RIBEIRO DE ALMEIDA:01318112150 **Assinou** Email: lucas@leveragesec.com.br. IP: 189.35.235.102 (bd23eb66.virtua.com.br porta: 47998). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=AC SOLUTI Multipla v5,CN=LUCAS RIBEIRO DE ALMEIDA:01318112150. - DATE_ATOM: 2026-05-29T16:58:22-03:00

29 May 2026, 17:03:19
ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - JOAO PEDRO MACHADO DE OLIVEIRA:45812718865 **Assinou** Email: jpo@patagoniacapital.com.br. IP: 187.18.254.232 (187.18.254.232 porta: 4616). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=AC Certisign RFB G5,CN=JOAO PEDRO MACHADO DE OLIVEIRA:45812718865. - DATE_ATOM: 2026-05-29T17:03:19-03:00

01 Jun 2026, 08:13:58
ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - FABIANO DESIDERIO:32621305830 **Assinou** Email: fabiano.desiderio@pereiraadvogados.com.br. IP: 177.45.236.166 (177.45.236.166 porta: 54706). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=AC VALID RFB v5,CN=FABIANO DESIDERIO:32621305830. - DATE_ATOM: 2026-06-01T08:13:58-03:00

01 Jun 2026, 09:25:56
ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - GUILHERME SANTORO SAID:21822347807 **Assinou** Email: guilherme.said@brioincorporadora.com.br. IP: 177.74.189.103 (177-74-189-103.alcanstelecom.com.br porta: 19384). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=AC SOLUTI Multipla v5,CN=GUILHERME SANTORO SAID:21822347807. - DATE_ATOM: 2026-06-01T09:25:56-03:00

01 Jun 2026, 09:50:13
ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - ADILSON PERDIZA VILLAS BOAS:74425960882 **Assinou** Email: apvboas@perplan.com.br. IP: 189.109.220.146 (189.109.220.146 porta: 6670). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=AC SAFEWEB RFB v5,CN=ADILSON PERDIZA VILLAS BOAS:74425960882. -

DATE_ATOM: 2026-06-01T09:50:13-03:00

01 Jun 2026, 09:52:25
ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - MARIANGELA BISTANE VILLAS BOAS:74395483887 **Assinou** Email: maribistane@yahoo.com.br. IP: 189.109.220.146 (189.109.220.146 porta: 51626). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=AC SAFEWEB RFB v5,CN=MARIANGELA BISTANE VILLAS BOAS:74395483887. - DATE_ATOM: 2026-06-01T09:52:25-03:00

01 Jun 2026, 10:14:18
ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - MARCIO PERDIZA VILLAS BOAS:74710613834 **Assinou** Email: mpvboas@perplan.com.br. IP: 189.109.220.146 (189.109.220.146 porta: 32426). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=AC SAFEWEB RFB v5,CN=MARCIO PERDIZA VILLAS BOAS:74710613834. - DATE_ATOM: 2026-06-01T10:14:18-03:00

01 Jun 2026, 10:17:20
ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - MARIA CECILIA PLACIDO VILLAS BOAS:74473778800 **Assinou** Email: cecipvb@hotmail.com. IP: 189.109.220.146 (189.109.220.146 porta: 23944). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=AC SAFEWEB RFB v5,CN=MARIA CECILIA PLACIDO VILLAS BOAS:74473778800. - DATE_ATOM: 2026-06-01T10:17:20-03:00

01 Jun 2026, 10:24:48
ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - LEANDRO ISSAKA:30764461850 **Assinou** Email: leandro@leveragesec.com.br. IP: 138.94.127.40 (138.94.127.40.nipfiber.com.br porta: 56324). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=AC Certisign RFB G5,CN=LEANDRO ISSAKA:30764461850. - DATE_ATOM: 2026-06-01T10:24:48-03:00

01 Jun 2026, 11:31:55
ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - FABIO VILLAS BOAS:21856055850 **Assinou** Email: fabio@brioincorporadora.com.br. IP: 149.241.116.44 (95f1742c.skybroadband.com porta: 56554). Dados do Certificado: CN: FABIO VILLAS BOAS:21856055850 | Certificate Alias: FABIO VILLAS BOAS:21856055850 | Tipo: BirdID. - DATE_ATOM: 2026-06-01T15:31:55+01:00

Hash do documento original
(SHA256):ac61abdbc4c7e39483a49e9565489dddf59a497580107749a74ca9baab547d96
(SHA512):953b4435a94475644c44da8adc3f9dc6866ecb5e22d2275f54a5a77ce8ff9694ab76fa9fca1397f5884018ed121aaf1c7e004e9894b49a3ac8432f949bbece39

Esse log pertence **única** e **exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign
Integridade certificada no padrão ICP-BRASIL
Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme **MP 2.200-2/2001** e **Lei 14.063/2020**.

brio
incorporadora

PREMIARE
CRIATIVA