



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 86ª EMISSÃO, DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA VIC ENGENHARIA S.A.



LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

Companhia Securitizadora

CNPJ nº 48.415.978/0001-40

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

Agente Fiduciário

29 de maio de 2026

Classificação Anbima: (a) Categoria: Residencial; (b) Concentração: Concentrado; (c) Tipo de segmento (lastro): Apartamentos ou casas e Loteamento, conforme o caso; (d) Tipo de contrato: Valores Mobiliários Representativos de Dívida.



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 86ª EMISSÃO, DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA VIC ENGENHARIA S.A.

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de direito:

I. 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 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, por seus representantes legais infra identificados ("Emissora" ou "Securitizadora");

E, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022 ("Lei nº 14.430"):

II. OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima, com filial na Cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais infra identificados ("Agente Fiduciário").

sendo a Emissora e o Agente Fiduciário doravante denominados, em conjunto, como "Partes" ou, individualmente, como "Parte", vêm, por este, celebrar o presente *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 86ª Emissão da Leverage Companhia Securitizadora de Certificados de Recebíveis Imobiliários devidos pela VIC Engenharia S.A.* ("Termo de Securitização"), para fins de vinculação, pela Emissora, dos Créditos Imobiliários (conforme abaixo definidos) aos CRI (conforme abaixo definido), de acordo com o artigo 20 da Lei nº 14.430, a Resolução CVM nº 60, a Resolução CVM 160, e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente:

1.1.1. Exceto se expressamente indicado: **(i)** palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto abaixo ou nos Documentos da Operação (abaixo definido); e **(ii)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural,



e vice-versa. Todas as referências contidas neste Termo de Securitização a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados.

<u>"Agente de Liquidação":</u>	A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificada, ou outra empresa que venha a substituí-lo na forma prevista neste Termo de Securitização, na qualidade de instituição de pagamento responsável pelas liquidações financeiras: (i) das integralizações de CRI realizadas por meio da B3; e (ii) dos pagamentos dos Titulares de CRI por meio da B3;
<u>"Agente de Espelhamento":</u>	A PROTON SERVICER LTDA. , inscrita no CNPJ sob o nº 65.816.715/0001-62;
<u>"Agente Fiduciário":</u>	A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificada;
<u>"Alienação Fiduciária de Imóvel":</u>	Significa a alienação fiduciária do Imóvel Alienado Fiduciariamente, constituída em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel;
<u>"Alienação Fiduciária de Quotas":</u>	Significa a (i) a alienação e a promessa de alienação fiduciária da totalidade de quotas de emissão das SPEs AFQ, de titularidade da Devedora e da VIC Participações, emitidas e a serem emitidas, seja qual for o motivo ou origem (" <u>Quotas</u> ") e (ii) a cessão fiduciária de todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Quotas, inclusive lucro, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos associados às Quotas (" <u>Direitos Relacionados às Quotas</u> " e, quando em conjunto com as Quotas, " <u>Quotas Alienadas Fiduciariamente</u> "), constituída em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;
<u>"Amortização Antecipada Facultativa":</u>	A prerrogativa da Devedora, prevista no Instrumento de Dívida, de, a partir da data da Primeira Integralização (inclusive), realizar a amortização antecipada facultativa dos Créditos Imobiliários, observado que incidirá o Prêmio sobre o valor objeto de amortização antecipada;



<u>"Amortização Antecipada Compulsória":</u>	A Devedora deverá realizar a amortização antecipada compulsória dos Títulos de Dívida diante da ocorrência de qualquer Hipótese(s) de Amortização Antecipada Compulsória;
<u>"Amortização Extraordinária Compulsória":</u>	A partir da presente data e até a integral liquidação dos CRI, estes deverão ser amortizados extraordinariamente, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, nas Hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória;
<u>"Amortização Programada":</u>	O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será objeto de Amortização Programada, nos termos do Anexo VIII;
<u>"ANBIMA":</u>	ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS , associação privada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 21º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0007-62;
<u>"Anúncio de Encerramento":</u>	Significa o anúncio de encerramento da Oferta a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, da B3 e da CVM, na forma dos artigos 13 e 76 da Resolução CVM 160;
<u>"Anúncio de Início":</u>	Significa o anúncio de início da Oferta a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, da B3 e da CVM, na forma dos artigos 13 e 59, inciso II, da Resolução CVM 160;
<u>"Assembleia Especial de Investidores dos CRI" ou "Assembleia de Titulares dos CRI":</u>	Assembleia especial de investidores de CRI a ser realizada em conformidade com a Cláusula Décima Segunda deste Termo de Securitização;
<u>"Aprovação Societária da Emissora":</u>	A Reunião de Conselho de Administração da Emissora, realizada em 29 de abril de 2023, cuja ata foi registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo, em 19 de junho de 2023, sob o nº 247.340/23-6, por meio da qual foi autorizada, nos termos do artigo 17, inciso XI do estatuto da Emissora, à emissão de



Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI e Certificados de Recebíveis do Agronegócio - CRA até R\$10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), que se refere tanto à ofertas públicas com registro automático de distribuição quanto para aquelas com registro ordinário de distribuição, conforme ritos da Resolução CVM 160;

“Atualização Monetária”:

Não haverá;

“Auditor Independente do Patrimônio Separado”:

A **BLB BRASIL AUDITORES INDEPENDENTES SP**, com estabelecimento na Alameda Joaquim Eugenio de Lima, 680, conjunto 680, Jardim Paulista, São Paulo/SP, Cep. 01.043-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 33.761.508/0001-61, auditor independente registrado na CVM e responsável pela elaboração das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado dos CRI na forma prevista na Resolução CVM 60, ou o prestador que vier a substituí-la, o qual será responsável por auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado. Nos termos do inciso II, do §2º, do artigo 33, da Resolução CVM 60, a destituição ou a substituição do Auditor Independente do Patrimônio Separado não está sujeita a deliberação em Assembleia Especial de Investidores dos CRI;

“B3”

Significa a **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3**, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária central de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01010-901;

“Boletins de Subscrição”:

Os boletins de subscrição dos CRI que venham a ser formalizados por Investidores Profissionais (se assim estes desejarem, considerando a dispensa do artigo 9º, parágrafo 3º da Resolução CVM nº 160) para formalizar a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta dos CRI;

“CCI”:

A(s) cédula(s) de crédito imobiliário integral(is), sem garantia real, sob a forma escritural, emitida(s) pela Securitizadora, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, representativas dos Créditos Imobiliários;



" <u>Cessão Fiduciária</u> ":	Significa a cessão e promessa de cessão fiduciária dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, constituída em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;
" <u>CETIP21</u> ":	O módulo de Negociação Secundária de títulos e valores mobiliários CETIP 21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;
" <u>CNPJ</u> ":	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;
" <u>CPF</u> ":	Cadastro Nacional da Pessoa Física do Ministério da Fazenda;
" <u>Código ANBIMA</u> ":	Significa o "Código de Ofertas Públicas", publicado pela ANBIMA, em vigor na presente data;
" <u>Código Civil</u> ":	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002;
" <u>Código de Processo Civil</u> ":	Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015;
" <u>Código Tributário Nacional</u> ":	Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966;
" <u>Compromisso(s) de Investimento</u> ":	Compromisso de Investimento eventualmente celebrado pelos Titulares dos CRI, nos termos do parágrafo 2º, do artigo 18 da Resolução CVM 60. Os compromissos de investimento que regularão os termos e condições para a integralização dos CRI nas hipóteses em que a sua subscrição ocorrer para a integralização a prazo, sendo suas formalizações dispensadas no caso de integralização à vista;
" <u>Condições Precedentes Primeiro Desembolso</u> " ou " <u>Condições Precedentes</u> ":	São as condições abaixo descritas, as quais deverão ser atendidas, de forma cumulativa, para que ocorra a primeira liberação de recursos à Devedora, decorrente da primeira integralização dos CRI: (i) perfeita formalização dos Documentos da Operação (exceto pelo Sumário de Securitização), entendendo-se como tal a sua assinatura (incluindo seus anexos, quando for o caso) pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes;



- (ii) recebimento pela Securitizadora de via digital de cada um dos Documentos da Operação assinados (exceto pelo Sumário de Securitização);
- (iii) comprovação do protocolo na JUCEMG da AGE da Devedora, aprovando a Emissão e as Garantias;
- (iv) envio à Securitizadora da publicação da AGE da Devedora no Jornal de Publicação;
- (v) comprovação do protocolo na JUCEMG das Aprovações Societárias Garantias;
- (vi) comprovação do registro do Instrumento de Dívida perante o Cartório de Títulos e Documentos da comarca competente, de acordo com a Lei de Registros Públicos;
- (vii) comprovação do registro do Contrato de Cessão Fiduciária perante o Cartório de Títulos e Documentos da comarca competente, de acordo com a Lei de Registros Públicos;
- (viii) comprovação do registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas perante o Cartório de Títulos e Documentos da comarca competente, de acordo com a Lei de Registros Públicos;
- (ix) comprovação do protocolo das alterações contratuais das SPEs AFQ refletindo a constituição da Alienação Fiduciária de Quotas perante a respectiva Junta Comercial competente;
- (x) a conclusão da diligência jurídica realizada pelo assessor legal contratado no âmbito da Operação de Securitização, em padrão de mercado, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora, a seu exclusivo critério, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação de Securitização, incluindo o recebimento da lista de auditoria final, realizada pelo assessor legal da operação;
- (xi) recebimento, pela Securitizadora, do parecer legal (*legal opinion*) preparado pelo assessor legal contratado no âmbito da



Operação de Securitização, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a consistência das informações fornecidas pelas partes, com base nas informações apresentadas, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Operação de Securitização;

(xii) envio de declaração emitida pela Devedora e pelos Fiadores à Securitizadora atestando que (i) não se encontra em curso qualquer Hipóteses de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definida); e (ii) se encontram em dia com o cumprimento de todas as suas obrigações pecuniárias e não pecuniárias decorrentes do Instrumento de Dívida e dos demais Documentos da Operação, na forma da minuta constante do Anexo IV ao Instrumento de Dívida;

(xiii) registro do Termo de Securitização na **B3 S.A – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3**, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, Centro, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25 (“**B3**”) e custódia junto à Instituição Custodiante, mediante a assinatura pela instituição custodiante da declaração constante do Termo de Securitização;

(xiv) emissão dos CRI;

(xv) subscrição e integralização dos CRI em montante suficiente ao Primeiro Desembolso; e

(xvi) registro da Oferta dos CRI para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário na B3.

“Conta Centralizadora”:

A conta corrente nº 98401-8, agência 0393 do Banco Itaú (341), Conta Centralizadora dos CRI, de titularidade da Securitizadora;



"Conta de Liquidação":

A conta de pagamento eletrônico de titularidade da Securitizadora aberta junto ao Agente de Liquidação, destinada exclusivamente à liquidação financeira: **(i)** das integralizações de CRI realizadas por meio da B3; e **(ii)** dos pagamentos dos Titulares de CRI por meio da B3, cujos dados (número e agência) serão identificados neste Termo de Securitização, mediante aditamento, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Investidores dos CRI.

"Conta de Livre Movimentação":

A conta corrente nº 13002590-2, agência 2048, mantida junto ao Banco Santander, de titularidade da Devedora;

"Contas Arrecadadoras":

As contas arrecadadoras onde serão arrecadados os Créditos Cedidos Fiduciariamente, de movimentação exclusiva da Securitizadora, conforme listadas no Anexo I ao Contrato de Cessão Fiduciária;

"Contador do Patrimônio Separado":

A **LINK CONSULTORIA CONTÁBIL E TRIBUTÁRIA LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Siqueira Bueno, nº 1.737, CEP 03.172-010, inscrita no CNPJ sob nº 03.997.580/0001-21, contador contratado pela Emissora para realizar a escrituração contábil do Patrimônio Separado e a elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações;

"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel":

O "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado, substancialmente, nos termos do Anexo VII ao Instrumento de Dívida, entre a SPE Costa Azul e a Securitizadora, com a interveniência e a anuência da Emissora ;

"Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas":

O "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Rendimentos em Garantia e Outras Avenças*", celebrado nesta data entre a Devedora e a VIC Participações, na qualidade de fiduciantes, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, com a interveniência das SPEs AFQ;

"Contrato de Cessão Fiduciária":

O "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*", celebrado nesta data entre as SPEs CF, na qualidade de fiduciantes, e a Emissora, na



qualidade de fiduciária;

“Contrato de Espelhamento”: Significa o *“Contrato de Prestação de Serviços”*, a ser celebrado entre as SPEs CF, o Agente de Espelhamento, a Devedora e a Securitizadora;

“Contratos Imobiliários”: Significa cada compromisso de compra e venda celebrado entre as SPEs CF e os promitentes adquirentes das unidades autônomas de determinados módulos do Empreendimento Alvo (“Adquirentes”);

“Créditos Cedidos Fiduciariamente”:

Significa, quando considerados em conjunto:

(i) os direitos creditórios de titularidade das SPEs CF, decorrentes dos créditos imobiliários devidos pelos Adquirentes ou Devedores, no âmbito de cada Contrato Imobiliário ou Termo de Confissão de Dívida descritos no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária (estes, quando em conjunto, “Contratos Originadores de Créditos”);

(ii) direitos creditórios futuros, principais e acessórios, das futuras vendas a prazo dos Imóveis integrantes dos Empreendimentos Garantia, listados no Anexo III ao Contrato de Cessão Fiduciária (“Imóveis em Estoque”), a serem devidamente formalizados por meio de um Contrato Imobiliário, bem como de eventuais novos termos de confissão de dívida que vierem a ser formalizados com relação a saldo em aberto de Contratos Imobiliários existentes ou futuros (“Novos Direitos Creditórios”); e

(iii) dos créditos imobiliários decorrentes dos Contratos Originadores de Créditos que as SPEs CF vierem a formalizar com relação ao saldo do preço de aquisição da venda de imóveis cujos contratos de promessa de compra e venda venham a ser objeto de distrato (“Direitos Creditórios Distratos”).

“Créditos Imobiliários”: São os créditos imobiliários decorrentes dos Títulos de Dívida representados pela(s) CCI, os quais compreendem, sem limitar, a obrigação de pagamento pela Devedora do valor nominal unitário das referidos Títulos de Dívida, acrescido dos juros remuneratórios, bem como de todos e quaisquer outros direitos



creditórios devidos pela Devedora por força dos Títulos de Dívida, incluindo, também sem limitar, a totalidade dos respectivos acessórios tais como, prêmios, encargos moratórios, multas compensatórias e não compensatórias, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à emissão dos Títulos de Dívida, os quais configuram créditos imobiliários por destinação, nos termos do Ofício Circular CVM/SRE 01/2021, em conjunto com o artigo 22º da Lei nº 14.430;

“CRI”:

Os certificados de recebíveis imobiliários objeto desta Emissão, com lastro nos Créditos Imobiliários nos termos deste Termo de Securitização;

“CRI em Circulação”, para fins de quórum:

Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora ou detidos pela Devedora e/ou pelo(s) Garantidor(es), bem como os de titularidade de sociedades por elas controladas ou controladoras, bem como dos seus diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges;

“Cronograma Indicativo”:

O cronograma indicativo da Destinação dos Recursos a ser cumprida pela Devedora, previsto na Tabela 2 do Anexo VI a este Termo;

“CMN”:

O Conselho Monetário Nacional;

“CVM”:

A Comissão de Valores Mobiliários, entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pela Lei n.º 6.385, de 07 de dezembro de 1976, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, n.º 111, Centro, CEP 20050-006, inscrita no CNPJ sob o n.º 29.507.878/0001-08;

“Data de Integralização”:

Cada data em que irão ocorrer as integralizações dos CRI, em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição dos CRI ou no prazo estipulado em eventual Compromisso de Investimento, de acordo com os procedimentos da B3;

“Data de Emissão”:

Significa a data de emissão dos CRI, conforme indicado na Cláusula 3.1;



" <u>Data de Pagamento</u> " ou " <u>Data de Aniversário</u> ":	Cada data de pagamento da amortização do CRI e/ou dos Juros Remuneratórios, conforme Anexo II deste Termo de Securitização;
" <u>Data de Vencimento</u> ":	Significa a data de vencimento dos CRI, conforme indicado na Cláusula 3.1;
" <u>Data de Verificação</u> ":	Mensalmente, em até 3 (três) Dias Úteis após a disponibilização do Relatório de Espelhamento;
" <u>Destinação dos Recursos</u> "	A destinação dos recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão, considerando a exclusão daqueles descritos nas Cláusulas 3.18 e 3.18.1 abaixo, integral e exclusivamente para o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas e atinentes direta e indiretamente à aquisição, construção, reforma e/ou manutenção do(s) Empreendimento(s) Alvo, conforme Cronograma Indicativo;
" <u>Devedora</u> ":	VIC ENGENHARIA S.A. , sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (" <u>CVM</u> "), com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Avenida Álvares Cabral, nº 1.777, sala 1.702, bairro de Santo Agostinho, CEP 30.170-008, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (" <u>CNPJ</u> ") sob o nº 12.086.678/0001-18, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais (" <u>JUCEMG</u> ") sob o NIRE 31300153118;
" <u>Dia(s) Útil(eis)</u> ":	Significa (i) com relação a qualquer pagamento realizado por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) com relação a qualquer outro pagamento que não seja realizado por meio da B3, bem como com relação a outras obrigações previstas neste instrumento, qualquer dia no qual haja expediente bancário na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo;
" <u>Documento de Aceitação</u> ":	Os documentos de aceitação da Oferta para cada um dos Investidores que manifestarem interesse na subscrição dos CRI, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM nº 160, dispensados para os Investidores Profissionais;



- “Documentos da Operação”:** Os documentos que integram a Emissão, quais sejam (i) o Instrumento de Dívida; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão Fiduciária; (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (quando celebrado); (v) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (vi) o Contrato de Espelhamento; (vii) o Termo de Securitização; (viii) o Anúncio de Início e o Aviso ao Mercado; (ix) os boletins de subscrição dos Títulos de Dívida e, se formalizados, documentos de aceitação dos CRI, se aplicável, compromissos de investimento que vierem a ser formalizados pelos Titulares dos CRI, e (x) o Sumário de Securitização, bem como todo e qualquer aditamento e demais instrumentos que integrem a Operação de Securitização e que venham a ser celebrados, os quais passarão a integrar automaticamente o conceito de Documentos da Operação, sendo certo que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente;
- “Documentos de Destinação”:** Significa, em conjunto, cópia dos documentos societários relativos às transferências de recursos da Devedora às SPEs Destinação que comprovem o aumento de capital das SPEs Destinação, o adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC das SPEs Destinação e/ou qualquer outra forma permitida em lei, incluindo, mas não se limitando a extratos da transferências dos recursos, atos e demonstrativos contábeis, cópia do cronograma físico-financeiro, relatório de medição de obras, notas fiscais e de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais e seus respectivos comprovantes de pagamento das notas fiscais, cópia dos comprovantes de pagamentos relativos à construção civil (incluindo, mas não se limitando, mão de obra direta) em linha com o objeto social das SPEs Destinação e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Emissão;
- “Emissão”:** Significa a presente emissão dos CRI pela Emissora, com lastro nos Créditos Imobiliários;
- “Empreendimento(s) Alvo”:** Significa o(s) empreendimento(s) imobiliário(s) descrito(s) no Anexo VI a este Termo;
- “Empreendimento(s)”** Significa o(s) empreendimento(s) imobiliário(s) descrito(s) no



Garantia”:

Anexo I ao Contrato de Cessão Fiduciária;

“Encargos Moratórios”:

Ocorrendo atraso no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora e, conseqüentemente aos Titulares dos CRI, incluindo, sem limitação, o pagamento dos Juros Remuneratórios e/ou do resgate e/ou do vencimento antecipado dos Títulos de Dívida e/ou pagamento do Valor Nominal Unitário, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetiva da mora até a efetiva liquidação da dívida, calculados, cumulativamente, da seguinte forma, sem prejuízo da Remuneração: (i) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (ii) multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago;

“Escritura de Emissão de CCI”:

O “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural*”, celebrado, nesta data, pela Emissora e a Instituição Custodiante, por meio da qual a Emissora emitirá a(s) CCI;

“Escriturador”:

A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, responsável pela escrituração dos CRI da Emissora;

“Excedente”:

Os recursos que remanescerem na Conta Centralizadora após o cumprimento da Ordem de Pagamentos;

“Fiador(es)”:

Significa, em conjunto, o(s) Fiador(es) PJ e o(s) Fiador(es) PF;

“Fiador(es) PF”:

ALEXANDRE AUGUSTO LEITE TOLEDO, brasileiro, empresário, casado em comunhão parcial de bens, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Física do Ministério da Fazenda (“CPF”) sob o nº 520.006.996-34, portador da carteira de identidade nº 23.282.34 SSP/MG, residente e domiciliado na cidade de Belo Horizonte, no estado de Minas Gerais, na Rua Ministro Arthur Bosmans, nº 40, apt. 1.100, bairro de Belvedere, CEP 30.320-680 ;

“Fiador(es) PJ”:

Significa a **EMB ENGENHARIA S.A.**, sociedade por ações sem



registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Avenida Barão Homem de Melo, nº 4.494, sala, 1.112, bairro de Estoril, CEP 30.494-270, inscrita no CNPJ sob o nº 09.252.516/0001-06, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEMG sob o NIRE 31300028984;

“Fiança”:

A fiança prestada pelos Fiadores no âmbito do Instrumento de Dívida, segundo a qual se comprometeram como solidariamente coobrigado, renunciando ao benefício de ordem, entre si e a Devedora, e principais pagadores por todas as Obrigações Garantidas, incluindo, sem limitação, o pagamento integral dos Créditos Imobiliários e todas as obrigações decorrentes de todos os Documentos da Operação, tendo, também, se comprometido a honrar a Fiança ora prestada, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, renunciando expressamente aos benefícios previstos nos artigos 277, 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 829, parágrafo único, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil, e dos artigos 130, 131 e 794 do Código de Processo Civil;

“Fundo de Despesas”:

Fundo que será constituído, pela Securitizadora, mediante a retenção na Conta Centralizadora, do valor devido à Devedora pela primeira integralização dos Títulos de Dívida, de montante equivalente ao Valor Inicial do Fundo de Despesas, para o cumprimento de eventuais despesas em decorrência da manutenção do Patrimônio Separado;

“Fundo de Reserva”:

Fundo que será constituído, pela Securitizadora, mediante a retenção na Conta Centralizadora, do valor devido à Devedora pela primeira integralização dos Títulos de Dívida, de montante equivalente ao Valor Inicial do Fundo de Reserva, para pagamento das obrigações pecuniárias decorrentes do Instrumento de Dívida em caso de inadimplemento;

“Garantias”:

Significa, quando denominados em conjunto, a Fiança, a Alienação Fiduciária de Imóvel (quando constituída), a Alienação Fiduciária de Quotas, a Cessão Fiduciária, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva;

“Garantidores”:

Significa, quando denominados em conjunto, os Fiadores e as



SPEs;

“Hipótese(s) de Amortização Antecipada Compulsória dos Títulos de Dívida”:

A qualquer momento, se, em determinada Data de Verificação, for verificado, pela Securitizadora, o descumprimento da Razão Mínima de Garantia. Neste caso, caso haja Excedente, a Securitizadora deverá direcionar o Excedente à Amortização Antecipada Compulsória dos Títulos de Dívida em montante suficiente ao restabelecimento da Razão Mínima de Garantia descumprida, observado que, caso o Excedente do mês em questão seja insuficiente para tanto, a Devedora deverá, mediante notificação da Securitizadora, aportar recursos em montante suficiente para concluir o restabelecimento da Razão Mínima de Garantia;

“Hipótese(s) de Amortização Extraordinária Compulsória”:

- (i) ocorrência de Hipótese(s) de Amortização Antecipada Compulsória dos Títulos de Dívida; e/ou
- (ii) caso a Devedora exerça a faculdade de Amortização Antecipada Facultativa prevista no Instrumento de Dívida.

“Hipótese(s) de Resgate Antecipado Compulsório dos Títulos de Dívida”:

- (i) caso, em determinada Data de Verificação, seja constatado o descumprimento da Razão de Garantia, e, para o seu restabelecimento, seja por meio da utilização do Excedente e/ou por meio de aporte da Devedora, seja necessário o resgate antecipado compulsório dos Títulos de Dívida; e/ou
- (ii) caso não haja acordo sobre o novo índice ou em caso de ausência de quórum de instalação em segunda convocação e/ou de ausência de quórum de deliberação, no prazo de 30 (trinta) dias após a data em que se verificar a impossibilidade de um acordo ou na data em que a referida assembleia deveria ter ocorrido, ou na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, então a Devedora estará obrigada a realizar o resgate antecipado compulsório integral dos Títulos de Dívida mediante aporte, com recursos próprios, na Conta Centralizadora.

“Hipótese(s) de Resgate Antecipado Total”:

- (i) ocorrência de Hipótese(s) de Vencimento Antecipado Não Automático, caso não seja aprovada a não declaração de vencimento antecipado dos Títulos de Dívida na Assembleia Especial de Investidores convocada especificamente para esse fim, ou ainda, caso não haja quórum para instalação em



segunda convocação e/ou quórum para deliberação na Assembleia Especial de Investidores convocada especificamente para esse fim;

(ii) ocorrência de Hipótese(s) de Resgate Antecipado Compulsório dos Títulos de Dívida; e/ou

(iii) caso a Devedora exerça a sua faculdade prevista no Instrumento de Dívida de Resgate Antecipado Facultativo.

“Hipótese(s) de Vencimento Antecipado Automático”:

Não há;

“Hipótese(s) de Vencimento Antecipado Não Automático”:

É(São) o(s) evento(s) previsto(s) abaixo, diante de cuja ocorrência a Securitizadora deverá, se assim decidido pelos Titulares dos CRI, conforme decisão tomada na Assembleia Especial de Investidores dos CRI, declarar o vencimento antecipado dos Títulos de Dívida:

(a) Descumprimento, pela Devedora e/ou pelos Garantidores, de qualquer obrigação pecuniária relacionada ao Instrumento de Dívida e/ou às Garantias, não sanada no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados de seu vencimento;

(b) Pedido de recuperação judicial da Devedora e/ou dos Garantidores PJ, independente de deferimento pelo juízo competente, ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de recuperação extrajudicial, formulado pela Devedora e/ou pelos Garantidores PJ, bem como por qualquer de suas controladas, e/ou por qualquer de seus acionistas controladores, independentemente de ter sido requerida homologação judicial do referido plano;

(c) Declaração de insolvência civil ou o falecimento de Alexandre Toledo;

(d) Extinção, liquidação, dissolução e insolvência da Devedora e/ou de qualquer dos acionistas controladores da Devedora;

(e) Caso a Devedora, os Garantidores PJ e/ou qualquer



sociedade que os controlar, direta ou indiretamente, venham, conforme o caso, requerer sua falência ou tiverem sua falência decretada, não elidida no prazo legal;

(f) Distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos da Devedora e dos Garantidores PJ a seus acionistas, caso (i) o Índice Financeiro estiver descumprida; e/ou (ii) estiver em curso qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado;

(g) Redução de capital social da Devedora ou dos Garantidores PJ, exceto se expressamente aprovado pela Securitizadora, após deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial dos Investidores dos CRI especialmente convocada para este fim;

(h) Transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora e/ou pelos Garantidores PJ das obrigações assumidas no Instrumento de Dívida ou em qualquer Documento da Operação, salvo na hipótese de obtenção da prévia anuência da Securitizadora, conforme aprovado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial dos Investidores dos CRI especialmente convocada para este fim;

(i) Cisão, fusão, incorporação de sociedades e/ou ações ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora e os Garantidores PJ, excetuada (i) a possibilidade de reorganizações societárias envolvendo quaisquer sociedades controladas, coligadas e/ou sociedade sob o controle comum da Devedora e dos Garantidores PJ, e desde que não seja alterado o controle atual da Devedora e dos Garantidores PJ; e (ii) se expressamente aprovado pela Securitizadora, após deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial dos Investidores dos CRI especialmente convocada para este fim;

(j) Aplicação dos recursos oriundos do Instrumento de Dívida em destinação diversa da descrita na Cláusula 3.1 acima, salvo na hipótese de obtenção da prévia anuência da Securitizadora, conforme aprovado pelos Titulares dos CRI reunidos em



Assembleia Especial dos Investidores dos CRI especialmente convocada para este fim, nos termos da Cláusula 3.15 acima;

(k) Vencimento antecipado de quaisquer instrumentos financeiros a que esteja sujeita a Devedora, os Garantidores PJ e/ou qualquer de suas controladas, cujo valor individual seja igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ou cujo valor agregado não pago seja igual ou ultrapasse R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) valor este, corrigido pela variação positiva do IPCA, desde a Data de Emissão;

(l) Questionamento judicial, pela Devedora ou por qualquer de suas sociedades controladoras, sobre a validade e/ou exequibilidade do Instrumento de Dívida;

(m) Se for verificada a invalidade, nulidade ou inexecutabilidade do Instrumento de Dívida, por meio de decisão judicial transitada em julgado;

(n) Descumprimento, pela Devedora e/ou pelos Garantidores PJ, de qualquer obrigação não pecuniária relacionada ao Instrumento de Dívida, não sanada no prazo de até 15 (quinze) dias da comunicação pela Securitizadora à Devedora do referido descumprimento ou da ciência do descumprimento pela Devedora, o que ocorrer primeiro, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;

(o) Não cumprimento de qualquer decisão judicial final e irreversível ou arbitral definitiva, de natureza condenatória, contra a Devedora, os Garantidores PJ e/ou qualquer de suas controladas, conforme aplicável, cujo valor unitário seja igual ou superior ao equivalente a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ou agregado igual ou superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, no prazo estipulado na respectiva decisão;

(p) Arresto, sequestro ou penhora de bens da Devedora e dos Garantidores PJ, cujo valor unitário seja igual ou superior ao equivalente a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ou agregado igual ou superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de



reais), ou o equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data do respectivo arresto, sequestro ou penhora, tiver sido comprovado à Securitizadora, pela Devedora ou pelos Garantidores PJ, que o arresto, sequestro ou a penhora foi contestado ou substituído por outra garantia;

(q) Protesto de títulos contra a Devedora, os Garantidores PJ e/ou qualquer de suas controladas cujo valor unitário seja igual ou superior ao equivalente a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ou agregado igual ou superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, salvo se o protesto tiver sido efetuado por erro ou má-fé de terceiros, desde que validamente comprovado à Securitizadora pela Devedora, os Garantidores PJ e/ou qualquer de suas controladas, ou se for cancelado, ou ainda se for validamente contestado em juízo, em qualquer hipótese, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data do respectivo protesto;

(r) Não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e licenças, inclusive as ambientais, relevantes para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou por qualquer de suas controladas, exceto se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Devedora até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização e desde que, durante esse prazo, não haja a cassação ou a suspensão de referido provimento jurisdicional autorizativo;

(s) Se (a) as Garantias não forem devidamente formalizadas e registradas, conforme o caso, nos cartórios competentes nos prazos e condições estabelecidas nos respectivos Documentos da Operação; ou ainda, (b) as Garantias tornarem-se nulas, impróprias ou insuficientes para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas, sem que se proceda aos trâmites de reforço e/ou complemento das Garantias previstos nos Documentos da Operação;

(t) Se for verificada a invalidade, nulidade ou inexequibilidade das Garantias, por meio de decisão judicial



transitada em julgado, exceto se devidamente reforçada e/ou complementada nos termos previstos nos Documentos da Operação, ou ainda, se previamente aprovada a substituição da respectiva Garantia pelos titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial dos Investidores dos CRI convocada para esse fim;

(u) Violação pela Devedora e/ou pelos Garantidores PJ, de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, o Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022 e, desde que aplicável, a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977, da OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions e do UK Bribery Act (UKBA) ("Leis Anticorrupção"), reconhecida por decisão judicial em segunda instância ;

(v) Caso, após a Data de Emissão, haja condenação judicial final e irrecorrível, contra a Devedora e/ou os Garantidores PJ, por atos próprios (e não de terceiros), diretamente relacionados à sua atividade e a seus colaboradores (excetuados, portanto, colaboradores de prestadores de serviços e terceiros), por violação da Legislação Socioambiental, em especial, mas não se limitando, à legislação e regulamentação relacionadas a saúde e segurança ocupacional e ao meio ambiente, bem como por incentivaram, de qualquer forma, a prostituição ou utilizar em suas atividades mão de obra infantil e/ou condição análoga a de escravo;

(w) Provarem-se falsas ou revelarem-se incorretas, enganosas, inconsistentes, incompletas ou imprecisas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer das declarações prestadas pela Devedora e/ou pelos Garantidores PJ no Instrumento de Dívida e nos demais Documentos da Operação;

(x) Declaração de vencimento antecipado ou não pagamento de quaisquer obrigações financeiras em dívidas bancárias ou de mercado de capitais da Devedora e/ou dos Garantidores PJ em valor superior ao equivalente a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ou agregado igual ou superior a R\$ 10.000.000,00 (dez



milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, salvo se a Devedora ou os Garantidores PJ comprovarem, até os 05 (cinco) Dias Úteis imediatamente seguintes à data de sua ocorrência, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado pela Devedora ou pelos Garantidores PJ;

(y) Desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda, pela Devedora e/ou qualquer controlada, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta da totalidade ou parte substancial de seus ativos e/ou propriedades;

(z) caso quaisquer dos bens objeto das Garantias venham a ser objeto de qualquer evento que imponha outro ônus e/ou gravame, inclusive penhora, sequestro, arresto ou qualquer outra medida judicial ou administrativa similar, de modo a se tornarem inábeis, impróprias, imprestáveis ou insuficientes para assegurar fiel, integral e pontual pagamento e/ou cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas e não sejam substituídas ou reforçadas ou liberadas do respectivo ônus e/ou gravame em até 30 (trinta) dias da ocorrência de referido evento, ressalvados o ônus existente sobre o Imóvel nesta data;

(aa) caso ocorra a alteração do controle direto ou indireto da Devedora, pelos atuais detentores diretos ou indiretos do controle acionário da Devedora, por si próprios ou por seus herdeiros ou sucessores legais, sem a prévia e expressa aprovação dos Titulares dos CRI;

(bb) existência de dívidas vencidas e não pagas ou restrição cadastral no Relatório SCR de qualquer da Devedora e/ou de qualquer Garantidor em valor individual superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), ou agregado superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), ou seus equivalentes em outras moedas;

(cc) existência de dívidas vencidas e não pagas, em nome da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, no banco de dados de restrições financeiras do REFIN, a ser consultado pelo SERASA, em valor individual superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), ou agregado superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões



de reais), ou seus equivalentes em outras moedas;

(dd) caso a Devedora, qualquer dos Fiadores e/ou respectivas Afiliadas constem do Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou do Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP;

(ee) caso, uma vez descumprida, a Razão Mínima de Garantia não seja restabelecida, mediante o reforço das Garantias, dentro do prazo de 60 (sessenta) dias contados da data em que a Devedora receber notificação da Securitizadora informando-a acerca do seu descumprimento, sendo ressalvado que, caso o prazo indicado acima seja descumprido única e exclusivamente em decorrência de mora e/ou exigências apresentadas pelos Cartórios de Registro de Imóveis e/ou Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, o prazo será prorrogável por até 30 (trinta) dias, uma única vez, desde que seja comprovado à Securitizadora que estão sendo empreendidos os melhores esforços para cumprir de forma tempestiva eventuais exigências apresentadas; e/ou

(ff) não observância, pela Devedora, do índice financeiro abaixo descrito (“Índice Financeiro”), a ser verificado pela Securitizadora, trimestralmente, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data de recebimento das demonstrações financeiras consolidadas auditadas e/ou nos balanços patrimoniais e/ou demonstrações financeiras contábeis relativos a cada trimestre, devidamente consolidados e revisados pelo administrador e pelo contador comprovadamente contratado da Devedora, assim como das memórias de cálculo do Índice Financeiro, sendo certo que a primeira apuração será realizada com base nas informações contábeis consolidadas revisadas relativas ao período encerrado em 30/06/2025.

$$\frac{\text{Dívida Líquida}}{\text{Patrimônio Líquido}} \leq IF$$

onde,

“IF”:

- até 31/03/2028 (inclusive), 1,50 (um inteiro e



cinquenta centésimos); e

- a partir de 30/06/2028 (inclusive), 1,00 (um inteiro).

“Hipóteses de Vencimento Antecipado”:

Significa, quando denominados em conjunto, as Hipóteses de Vencimento Antecipado Automático e as Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático;

“Imóvel Alienado Fiduciariamente”:

O imóvel objeto da matrícula nº 48.810 do RGI de Porto Seguro/BA;

“Instituição Custodiante”:

A **OXY DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade com sede no estado do Rio Grande do Sul, na cidade de Porto Alegre, na Avenida Plínio Brasil Milano, n.º 567, sala 1.001, Auxiliadora, CEP 90.450-085, inscrita no CNPJ sob o n.º 62.667.674/0001-00;

“Instrumento de Dívida”:

Significa o *“Escritura Particular da 5ª (quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada, da VIC Engenharia S.A.”*, celebrado nesta data, entre a Devedora, na qualidade de emitente, a Securitizadora, na qualidade de subscritora, e o(s) Fiador(es), na qualidade de fiadores;

“Integralização”:

Cada integralização dos CRI que ocorrerá em cada Data de Integralização;

“Investidores” ou “Titulares dos CRI”:

Os detentores dos CRI;

“Investidores Profissionais”:

significa a expressão definida no artigo 11 da Resolução CVM nº 30/21;

“Investidores Qualificados”:

Significa a expressão definida no artigo 12 da Resolução CVM nº 30/21;

“Investimentos Permitidos”:

Significa instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, a exclusivo critério da Securitizadora, de acordo com as opções de investimento que sejam geridos pelo Itaú Unibanco S.A., Banco Bradesco S.A.,



Banco Santander (Brasil) S.A. e Banco do Brasil S.A., ou empresas de seus grupos econômicos, tais como: (i) certificados de depósito bancário, com liquidez diária ou operações compromissadas com liquidez diária; (ii) fundos de investimentos de Renda Fixa Referenciados-DI, com liquidez diária; ou (iii) títulos públicos federais de emissão do Tesouro Nacional e/ou Banco Central do Brasil ("BACEN"), desde que observada a taxa máxima de gestão de 0,3% (trinta centésimos por cento) ao ano, conforme aplicável, e observada a regulamentação aplicável, sendo vedada a aplicação de recursos em fundos de crédito privado e no exterior, a exclusivo critério da Securitizadora;

"IPCA/IBGE":

Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;

"JUCEMG":

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais;

"JUCESP":

Junta Comercial do Estado de São Paulo;

"Juros Remuneratórios" ou "Remuneração":

Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de sobretaxa de 3,75% (três inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Sobretaxa"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. A Remuneração será calculada de acordo com a fórmula prevista no Anexo VIII;

"Lei nº 6.404/76":

Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, que dispõe sobre as sociedades por ações;

"Lei nº 10.931/04":

Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, que dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, letra de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728,



de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências;

“Leis Anticorrupção”:

Em conjunto, qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, ao Decreto Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterados, do U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977, do UK Bribery Act de 2010 e da Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE), conforme aplicável, e das leis relativas à prática de corrupção, atos lesivos à administração pública, ao patrimônio público nacional e à lavagem de dinheiro;

“MDA”:

MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária, administrado e operacionalizado pela B3;

“Mecanismo de Recomposição dos Fundos”:

Caso o montante do Fundo de Reserva fique inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, o Fundo de Reserva deverá ser recomposto prioritariamente: (i) com recursos transferidos pela Devedora para a Conta Centralizadora, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação para tanto, sob pena de vencimento antecipado dos Títulos de Dívida e o consequente resgate antecipado total dos CRI; e (ii) caso a Devedora não proceda ao aporte em questão, com recursos decorrentes dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, observada a Ordem de Pagamentos (conforme abaixo definida). Caso o montante do Fundo de Despesas fique igual ou inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, o mesmo deverá ser recomposto prioritariamente: (i) com recursos decorrentes dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, observada a Ordem de Pagamentos; e (ii) caso não sejam suficientes para a recomposição do Valor Mínimo do Fundo de Despesa, com recursos transferidos pela Devedora, para a Conta Centralizadora, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação para tanto, sob pena de vencimento antecipado dos Títulos de Dívida e o consequente resgate antecipado total dos CRI;

“Mês de Competência”:

O mês imediatamente anterior ao mês da Data de Verificação;



" <u>Mês de Verificação</u> ":	O mês da Data de Verificação;
" <u>Montante Mínimo</u> ":	Não há;
" <u>MP 2.200-2</u> ":	Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001;
" <u>Obrigações Garantidas</u> ":	Significa o fiel, integral e pontual cumprimento de todas as obrigações principais ou acessórias, presentes ou futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e pelos Fiadores relativas aos Títulos de Dívida e demais obrigações nos termos dos Documentos da Operação, o que inclui o pagamento do Valor Total da Emissão, observada a possibilidade de colocação parcial dos Títulos de Dívida, assim como os Juros Remuneratórios, os eventuais Encargos Moratórios, penalidades moratórias, seguros, prêmios, despesas, custas e emolumentos devidos pela cobrança da dívida, despesas, despesas com a excussão de garantias, honorários advocatícios, e qualquer obrigação pecuniária incorrida para a plena satisfação e recebimento, pela Securitizadora, dos valores a ela devidos nas condições constantes do Instrumento de Dívida e dos demais Documentos da Operação;
" <u>Oferta</u> " ou " <u>Oferta Pública</u> ":	Os CRI serão objeto de oferta pública, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, pela Emissora, nos termos do artigo 26, 43 e seguintes da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis;
" <u>Ordem de Pagamentos</u> ":	A ordem de prioridade de pagamentos descrita na Décima Sexta Cláusula, na qual os recursos depositados nas Contas Arrecadoras e na Conta Centralizadora oriundos do pagamento dos Créditos Imobiliários Totais 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;
" <u>Patrimônio Separado</u> ":	O patrimônio constituído mediante a instituição do Regime



Fiduciário, pela totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela(s) CCI, pela Conta Centralizadora, pela Conta de Liquidação e pelas Garantias, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430: (i) constituirão patrimônio separado, titularizado pela Securitizadora, que não se confunde com o seu patrimônio comum ou com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de Certificados de Recebíveis; (ii) serão mantidos apartados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Securitizadora até que se complete a amortização integral da emissão a que estejam afetados, admitida para esse fim a dação em pagamento, ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial dispostas neste termo de securitização; (iii) serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estiverem afetados e ao pagamento dos custos de administração e de obrigações fiscais correlatas, observados os procedimentos estabelecidos neste termo de securitização; (iv) não responderão perante os credores da Securitizadora por qualquer obrigação; (v) não serão passíveis de constituição de garantias por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e (vi) somente responderão pelas obrigações inerentes aos Certificados de Recebíveis a que estiverem vinculados;

Período de Capitalização

Significa o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização (inclusive) e termina na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, imediatamente posterior (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou que se inicia na respectiva Data de Pagamento de Remuneração dos CRI imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, imediatamente posterior (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade;

“Pessoas Vinculadas”:

Conforme deverá ser obrigatoriamente indicado por cada um dos Investidores na respectiva intenção de investimento, sob pena de cancelamento, as seguintes pessoas: (i) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores da Emissora, da Devedora ou de outras pessoas vinculadas à Emissão ou à



distribuição dos CRI, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores (incluindo, sem limitação, pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário) e/ou administradores, bem como empregados, operadores e demais prepostos da Emissora, da Devedora ou de outras pessoas vinculadas à Emissão ou à distribuição dos CRI; (iii) assessores de investimento que prestem serviços à Emissora, à Devedora ou a outras pessoas vinculadas à Emissão ou à distribuição dos CRI; (iv) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; (v) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela Emissora, pela Devedora ou por outras pessoas vinculadas à Emissão ou à distribuição dos CRI; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas à Emissora, à Devedora ou a outras pessoas vinculadas à Emissão ou à distribuição dos CRI; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (iv); e (viii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados;

“Prazo de Colocação”:

A distribuição e subscrição dos CRI no âmbito da Oferta será realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de publicação do Anúncio de Início;

“Preço de Integralização”:

É o preço de integralização dos CRI, que será o correspondente ao Valor Nominal Unitário dos CRI na Data de Integralização. Caso os CRI sejam integralizados em mais de uma data, o preço de integralização dos CRI deverá corresponder ao Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido dos Juros Remuneratórios devidos desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de pagamento, conforme aplicável, até a Data de Integralização efetiva;

“Prêmio”:

Significa o prêmio incidente sobre o valor a ser objeto de Amortização Antecipada Facultativa ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário, no caso de Resgate Antecipado Facultativo Total, conforme a tabela abaixo:



Período (contado da Data de Emissão)	Prêmio
A partir da primeira data de integralização, até o 12º (décimo segundo) mês, ou seja, maio de 2027 (inclusive);	2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento)
A partir do 12º (décimo segundo) mês, ou seja, maio de 2027 (exclusive), até o 24º (vigésimo quarto) mês, ou seja, maio de 2028 (inclusive);	2,00% (dois por cento)
A partir do 24º (vigésimo quarto) mês, ou seja, maio de 2028 (exclusive), até o 36º (trigésimo sexto) mês, ou seja, maio de 2029 (inclusive);	1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento)
A partir do 36º (trigésimo sexto) mês, ou seja, maio de 2029 (exclusive), até a Data de Vencimento.	1,00% (um por cento)

- "Primeira Integralização":** A integralização que ocorrer na primeira Data de Integralização dos CRI;
- "Razão(ões) de Garantia":** Significa a(s) razão(ões) de garantia descrita(s) no Anexo IX deste Termo de Securitização;
- "Regime Fiduciário":** O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários, representados pela(s) CCI, sobre a Conta Centralizadora, sobre a Conta de Liquidação e sobre as Garantias, nos termos do artigo 25 da Lei nº 14.430;
- "Relatório de Espelhamento":** Trata-se do relatório que será disponibilizado à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, pelo Agente de Espelhamento até o dia 10 (dez) de todo mês ou no Dia Útil imediatamente anterior, caso este não o seja, contendo as informações que atestem a verificação dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, o histórico da auditoria financeira e jurídica realizada com relação aos Créditos Cedidos Fiduciariamente, a adimplência dos Termos de Confissão de Dívida e/ou dos Contratos Imobiliários e a apuração da aprovação dos Empreendimentos Garantia aos quais estavam relacionados os compromissos de compra e venda que precederam aos Termos de Confissão de Dívida pela Caixa Econômica Federal, conforme apurado pelo contrato de



financiamento ou pelo “Sistema Caixa Aqui – Sicaq /Avaliação de Risco”;

“Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas da ANBIMA”:

As “Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas”, publicadas pela ANBIMA, em vigor na presente data;

“Resgate Antecipado Total”:

A partir da presente data e até a integral liquidação dos CRI, estes deverão ser resgatados antecipadamente de forma total nas Hipóteses de Resgate Antecipado Total;

“Resgate Antecipado Facultativo”:

A prerrogativa da Devedora, prevista no Instrumento de Dívida, de, a partir da data da Primeira Integralização (inclusive), realizar o resgate antecipado facultativo dos Créditos Imobiliários, observado que incidirá o Prêmio sobre o valor objeto de resgate antecipado;

“Resgate Total Compulsório”:

A Devedora deverá realizar o resgate total compulsório dos Títulos de Dívida diante da ocorrência de qualquer Hipótese(s) de Resgate Total Compulsório;

“Resolução CMN nº 5.118”:

Resolução do CMN nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, que dispõe sobre o lastro da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e de certificados de recebíveis imobiliários;

“Resolução CVM nº 17”

Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário e revoga a Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016.

“Resolução CVM nº 30”:

Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente e revoga a Instrução CVM nº 539;

“Resolução CVM nº 60”:

Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, que dispõe sobre as companhias securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM;

“Resolução CVM nº 81”:

Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022;



“Resolução CVM nº 160”

A Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição primária ou secundária de valores mobiliários e a negociação dos valores mobiliários ofertados nos mercados regulamentados;

“Resolução CVM nº 194”:

A Resolução CVM nº 194, de 17 de novembro de 2023, que alterou a Resolução CVM nº 60;

“Securitizadora” ou
“Emissora”:

A Securitizadora, qualificada no preâmbulo;

“SPEs”:

Quando em conjunto, as SPEs AFQ e a **RESERVA VIC COSTA AZUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Avenida Álvares Cabral, nº 1.777, sala 1.710, bairro Santo Agostinho, CEP 30.170-008, inscrita no CNPJ sob o nº 44.220.378/0001-76, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEMG sob o NIRE 31212662029 (“SPE Costa Azul”);

“SPEs AFQ” ou “SPEs CF”:

Quando em conjunto, as seguintes sociedades de propósito específico, todas outorgantes de garantias no âmbito da Emissão: **(a) GRAN VIC SAFIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de Belo Horizonte, no estado de Minas Gerais, na Avenida Álvares Cabral, nº 1.777, Sala 1.710, bairro de Santo Agostinho, CEP 30.170-008, inscrita no CNPJ sob o nº 54.593.160/0001-10, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEMG sob o NIRE 31215033430 (“SPE Safira”); **(b) GRAN VIC JUNDIAÍ CONDOMÍNIO ZURIQUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Avenida Álvares Cabral, nº 1.777, Sala 1.706, bairro Santo Agostinho, CEP 30.170-008, inscrita no CNPJ sob o nº 41.365.304/0001-30, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEMG sob o NIRE 31212183431 (“SPE Zurique”); **(c) GRAN VIC JUNDIAÍ CONDOMÍNIO COPENHAGEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Avenida Álvares Cabral, nº 1.777, Sala 1.706, bairro Santo Agostinho, CEP 30.170-008, inscrita no CNPJ sob o nº 41.365.268/0001-04,



com seus atos constitutivos arquivados na JUCEMG sob o NIRE 31212183392 ("SPE Copenhagen"); **(d) GRAN VIC JUNDIAÍ CONDOMÍNIO FRIBURGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Avenida Álvares Cabral, nº 1.777, Sala 1.706, bairro Santo Agostinho, CEP 30.170-008, inscrita no CNPJ sob o nº 41.365.711/0001-47, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEMG sob o NIRE 31212183597 ("SPE Friburgo"); e **(e) GRAN VIC CRISTAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Avenida Álvares Cabral, nº 1.777, Sala 1.710, bairro Santo Agostinho, CEP 30.170-008, inscrita no CNPJ sob o nº 54.484.000/0001-33, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEMG sob o NIRE 31215010421 ("SPE Cristal");

" <u>SRE</u> ":	Significa a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM;
" <u>Sumário de Securitização</u> ":	O sumário de securitização, nos termos do artigo 9 do Anexo Complementar VI das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas, referentes ao Código ANBIMA;
" <u>Taxa DI</u> ":	A variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, " <i>over extra-grupo</i> ", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br);
" <u>Termos de Confissão de Dívida</u> ":	Significa cada instrumento de confissão de dívida tendo por objeto o saldo em aberto devido pelos adquirentes de unidades dos Empreendimentos Garantia mesmo após as SPEs CF concederem a quitação dos respectivos compromissos de compra e venda por ocasião de obtenção de financiamento pelos adquirentes junto a instituições financeiras;
" <u>Termo de Securitização</u> " ou " <u>Termo</u> ":	Significa o presente termo de securitização referente à emissão dos CRI;
" <u>Títulos de Dívida</u> ":	Significa as 40.000 (quarenta mil) debêntures, não conversíveis



em ações, em série única, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, da Devedora, para colocação privada, sem qualquer esforço de venda perante investidores, emitidas no âmbito da 1ª emissão da Devedora no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor total de emissão de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), nos termos e condições do Instrumento de Dívida;

“Valor Inicial do Fundo de Despesas”:

Significa o montante de R\$ 100.000,00 (cem mil reais);

“Valor Inicial do Fundo de Reserva”:

Significa o montante de R\$ 1.725.000,00 (um milhão, setecentos e vinte e cinco mil reais);

“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”:

Significa o montante equivalente a, no mínimo, R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais);

“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”:

Significa o montante equivalente a, no mínimo, 3 (três) parcelas de Remuneração subsequentes dos CRI;

“Valor Nominal Unitário”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1 deste Termo de Securitização;

“Valor Nominal Unitário Atualizado”:

Não aplicável; e

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 e/ou acréscimo aos valores a serem pagos.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Aprovação societária da Emissora: A Emissão dos CRI foi aprovada, nos termos do estatuto social da Securitizadora e da legislação aplicável, nos termos da Aprovação Societária da Emissora.

2.2. Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela(s) CCI, aos CRI.

2.3. Créditos Imobiliários Vinculados: A Emissora declara que, pelo presente Termo de



Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela(s) CCI, de sua titularidade.

2.3.1. Regime Fiduciário. O presente Termo de Securitização, e seus eventuais aditamentos, por meio dos quais a Emissora institui o Regime Fiduciário, serão registrados na B3, pela Emissora, nos termos do artigo 26, §1º, da Lei nº 14.430/22. O presente Termo de Securitização e eventuais aditamentos também serão custodiados na Instituição Custodiante, conforme previsto nos artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60, que assinará a "Declaração da Instituição Custodiante", nos termos previstos em anexo deste Termo de Securitização.

2.4. Características dos Créditos Imobiliários: As características dos Créditos Imobiliários, representados pela(s) CCI, vinculados a este Termo de Securitização, estão perfeitamente descritas e individualizadas no Anexo I deste Termo de Securitização.

2.5. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI: Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude dos Créditos Imobiliários representados pela(s) CCI serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários representados pela(s) CCI estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário, constituído pela Emissora em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora.

2.6. Forma de Aquisição dos Créditos Imobiliários pela Emissora. A titularidade dos Créditos Imobiliários, representados pela(s) CCI, foi adquirida pela Emissora por meio da subscrição dos Títulos de Dívida, sendo que, conforme previsto no Instrumento de Dívida, todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários, representados pela(s) CCI, serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.

2.7. Liberação de Recursos à Devedora.

2.7.1. Retenções e Descontos da Primeira Liberação: A liberação do valor pago pela Securitizadora à Devedora pela integralização dos Títulos de Dívida será realizada nos termos do Instrumento de Dívida, sendo certo que do valor da Primeira Integralização, deverão ser retidos e/ou descontados, conforme o caso, na Conta Centralizadora, por conta e ordem da Devedora, os valores a seguir descritos:

- (i) a soma das despesas iniciais (*flat*), conforme descritas no Anexo VII a este Termo de Securitização ("Despesas Iniciais");
- (ii) o Valor Inicial do Fundo de Reserva; e



(iii) o Valor Inicial do Fundo de Despesas.

2.7.2. Primeiro Desembolso à Devedora do Valor da Emissão. Os recursos objeto da Primeira Integralização, líquidos das retenções e descontos pertinentes, conforme previsto neste Termo de Securitização, sem a incidência de quaisquer remunerações, encargos ou penalidades, serão liberados à Devedora mediante a Transferência Eletrônica Disponível – TED, ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, o que inclui, mas sem limitação o pagamento instantâneo brasileiro (PIX), para a Conta de Livre Movimentação, em até 1 (um) Dia Útil da data em que for verificado o atendimento cumulativo das Condições Precedentes Primeiro Desembolso.

2.8. Emissão da(s) CCI: Cada CCI representativa dos Créditos Imobiliários foi emitida sob a forma escritural pela Emissora e a Escritura de Emissão de CCI encontra-se custodiada pela Instituição Custodiante, tendo sido a CCI devidamente registrada na B3, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04. 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.

2.8.1. Conforme estipulado na Escritura de Emissão de CCI, 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.

2.8.2. Registro da(s) CCI: Cada CCI será devidamente registrada na B3, na forma prevista no parágrafo 4º do artigo 18 da Lei 10.931 pela Instituição Custodiante em até 30 (trinta) Dias Úteis da 1ª integralização ou da data de celebração de eventual 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 respectiva CCI realizada na B3 em até 5 (cinco) Dias Úteis após o registro. A Securitizadora, por sua vez, enviará ao Agente Fiduciário, a comprovação da vinculação do ativo junto ao CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento da comprovação do registro da respectiva CCI.

2.9. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários, representados pela respectiva CCI, serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: o cálculo e envio de informação à Devedora previamente às suas datas de vencimento quanto ao valor das parcelas decorrentes dos Títulos de Dívida, bem como o saldo devedor dos Títulos de Dívida, além do recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela(s) CCI na Conta Centralizadora, deles dando quitação. A Emissora será a única e exclusiva responsável pela



administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado o disposto na Resolução CVM nº 17/2021.

CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

3.1. Características dos CRI: Os CRI da(s) série(s), classe(s) e/ou subclasse(s) objeto da presente Emissão, possuem as características abaixo.

CRI	
Quantidade	40.000 (quarenta mil)
Valor Global da Série	R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais)
Valor Nominal Unitário	R\$ 1.000,00 (mil reais), na respectiva Data de Emissão.
Atualização Monetária	O Valor Nominal Unitário dos CRI, ou o seu saldo, conforme o caso, não será objeto da atualização monetária.
Juros Remuneratórios	Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI, ou o seu saldo, incidirão os Juros Remuneratórios.
Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização	De acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização, observadas as hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória e de Resgate Antecipado Total dos CRI previstas neste Termo de Securitização.
Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios	De acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização, observadas as hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória e de Resgate Antecipado Total dos CRI previstas neste Termo de Securitização.
Regime Fiduciário	Sim
Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira	B3
Data de Emissão	29 de maio de 2026
Local de Emissão	São Paulo/SP.
Prazo de vencimento dos CRI	1.823 dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 26 de maio de 2031.
Garantias	Não serão constituídas garantias no âmbito dos CRI, os quais gozarão das garantias dos Créditos Imobiliários, nos termos dos Documentos da Operação, quais sejam: a Alienação Fiduciária de Imóvel (quando constituída), a Alienação Fiduciária de Quotas, a Fiança, a Cessão Fiduciária, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva.



Coobrigação da Emissora	Não há.
Carência	Conforme indicado no Anexo II a este Termo de Securitização.
Forma de Comprovação de Titularidade	Serão reconhecidos como comprovante de titularidade: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3 em nome do respectivo Titular dos CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador do CRI, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, considerando que a custódia eletrônica dos CRI esteja na B3.
Subordinação	Não há.
Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios	Conforme indicado no Anexo II a este Termo de Securitização.
Data do Primeiro Pagamento de Amortização Programada	Conforme indicado no Anexo II a este Termo de Securitização.
Encargos Moratórios	Ocorrendo atraso no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora, incluindo, sem limitação, o pagamento dos Juros Remuneratórios e/ou do resgate e/ou do vencimento antecipado dos Títulos de Dívida e/ou pagamento do Valor Nominal Unitário, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetiva da mora até a efetiva liquidação da dívida, calculados, cumulativamente, da seguinte forma, sem prejuízo da Remuneração: (i) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados pro rata temporis, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (ii) multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago.
Forma	Nominativa e escritural.
Classificação de Risco	Não há.
Classificação dos CRI*	Categoria. "Residencial", em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, das Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas da ANBIMA.
	Concentração. "Concentrado", em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso II das Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas da ANBIMA.
	Tipo de Segmento. "Apartamentos ou Casas", em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso III das Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas da ANBIMA.



	Tipo de Contrato Lastro. "Cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida", em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso IV das Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas da ANBIMA.
Título Classificado como "Verde", "Social" ou "Sustentável"	Não.
Local de Pagamento	Os pagamentos serão efetuados pela Emissora por meio da B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.
Código ISIN	BRLSECCRI557
* Conforme disposto no parágrafo único do artigo 6º do Anexo I ao Código ANBIMA, em linha com as Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas da ANBIMA, tendo a classificação sido realizada no momento inicial da Oferta, estando as características dos CRI sujeitas a alterações.	

3.2. Depósito dos CRI: Os CRI serão depositados: (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio da CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da negociação, dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

3.3. Oferta dos CRI: Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, pela Securitizadora, nos termos do artigo 26, inciso VIII, item (a) da Resolução CVM 160, em regime de melhores esforços.

3.3.1. A Oferta dos CRI será realizada automaticamente sem a análise prévia da CVM.

3.4. Início e Período de Distribuição dos CRI: Nos termos do artigo 59, inciso "II", da Resolução CVM 160, o período de distribuição dos CRI junto aos Investidores para a efetiva liquidação somente poderá ter início, após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos:

- (i) concessão do registro automático da Oferta pela CVM; e
- (ii) divulgação do Anúncio de Início ao público investidor nas páginas de rede mundial de computadores da Emissora, da B3 e da CVM, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 ("Meios de Divulgação").

3.4.1. O prazo de colocação dos CRI será de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de publicação do Anúncio de Início.



3.5. Plano de Distribuição: A Oferta será conduzida pela Emissora conforme plano de distribuição elaborado nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160 ("Plano de Distribuição"), não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores acessados, sendo possível, ainda, a subscrição dos CRI objeto da Oferta por qualquer número de Investidores.

3.5.1. Observadas as disposições da regulamentação aplicável, a Emissora realizará a distribuição pública dos CRI de forma a assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja equitativo.

3.5.2. A Emissora deverá verificar a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes, nos termos da regulamentação da CVM que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente, e, adicionalmente, deverá diligenciar para verificar se os Investidores acessados podem adquirir os CRI ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta.

3.5.3. A Oferta é destinada exclusivamente a Investidores Profissionais.

3.5.4. Não haverá investimento mínimo por investidor, observada a aplicação mínima equivalente a 1 (um) CRI ("Investimento Mínimo").

3.6. Pessoas Vinculadas. Nos termos do artigo 56, § 4º, da Resolução CVM 160, poderá ser aceita a participação de Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas.

3.6.1. Caso seja verificado pela Emissora excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI ofertados, não será permitida a colocação de CRI perante Investidores que sejam Pessoas Vinculadas e as intenções de investimento realizadas por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

3.6.2. Nos termos do artigo 56, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, a vedação de colocação às Pessoas Vinculadas disposta acima não se aplica (i) às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado; e (ii) aos casos em que, considerando o cancelamento previsto acima, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente fique inferior à quantidade dos CRI ofertada. Na hipótese do item (ii), a colocação dos CRI perante Pessoas Vinculadas será permitida, porém limitada ao necessário para perfazer a quantidade dos CRI ofertada, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas dos CRI por elas demandadas.

3.6.3. Caso não seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI ofertados, não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, podendo as Pessoas Vinculadas representarem até 100% (cem por cento) dos Investidores.



3.6.4. Sob pena de cancelamento de sua intenção de investimento pela Emissora, cada Investidor deverá informar em sua intenção de investimento, obrigatoriamente, sua qualidade de Pessoa Vinculada, caso seja esse o caso.

3.7. Aceitação da Oferta. Os Investidores deverão formalizar a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta dos CRI mediante a formalização de Documento de Aceitação, observado que, em se tratando de Investidores Profissionais, é dispensada a formalização de Documento de Aceitação, nos termos do parágrafo 3º do artigo 9º da Resolução CVM 160.

3.7.1. No caso dos Investidores que manifestarem interesse na subscrição dos CRI por meio do envio de intenção de investimento e que tiverem suas intenções alocadas, estarão dispensados da apresentação do boletim de subscrição, sendo certo que a intenção de investimento preenchida pelo Investidor passará a ser o Documento de Aceitação.

3.8. Plataforma de Distribuição. A distribuição dos CRI junto aos Investidores será realizada por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3.

3.9. Encerramento da Distribuição dos CRI: O encerramento da Oferta dos CRI ocorrerá com a subscrição ou aquisição da totalidade dos CRI ou do Montante Mínimo, por decisão da Emissora e/ou por decurso do prazo 180 (cento e oitenta) dias contado da data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, conforme previsto no artigo 48 da Resolução CVM nº 160 e nas demais normas emitidas pela CVM. Em conformidade com o artigo 76 da Resolução CVM 160, tão logo a Emissora verifique o encerramento da Oferta, deverá realizar o Anúncio de Encerramento da Oferta à CVM, nos moldes do Anexo M da Resolução CVM 160, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores ou, caso este meio esteja indisponível, por meio de protocolo em qualquer dos endereços da CVM na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ou na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

3.10. Registro ANBIMA: A Oferta deverá ser objeto de registro na ANBIMA, nos termos dos artigos 15 e 19 das Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas, conforme em vigor, em até 7 (sete) dias contados da divulgação do Anúncio de Encerramento.

3.11. Distribuição Parcial: Não haverá a possibilidade de distribuição parcial da Oferta dos CRI.

3.12. Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: Nos termos do artigo 86, inciso III da Resolução CVM 160, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Profissionais em mercados organizados de valores mobiliários a qualquer tempo, sendo certo que os CRI não poderão ser objeto de revenda destinada a Investidores Qualificados, em virtude do disposto no artigo 43-A, parágrafo 2º, inciso II da Resolução CVM nº 60, nem ao público investidor



em geral, conforme indicado no artigo 2º, Inciso XXI, da Resolução CVM 160, em virtude do disposto no artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60.

3.13. Fundo de Liquidez. Não será constituído fundo de sustentação de liquidez, tampouco será celebrado contrato de garantia de liquidez para os CRI.

3.14. Público-Alvo. Os CRI serão distribuídos publicamente a Investidores Profissionais, nos termos da Resolução da CVM nº 30 e da Resolução CVM nº 160.

3.14.1. O investimento em 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; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário.

3.15. Formador de Mercado: Nos termos do inciso II do artigo 4º, Título III, Capítulo III, do Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, a Emissora recomendou à Devedora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para realização da atividade de formador de mercado para os valores mobiliários da Emissão, sendo que: (i) a contratação de formador de mercado tem por finalidade (a) a realização de operações destinadas a fomentar a liquidez dos CRI por meio da inclusão de ordens firmes de compra e venda dos CRI nas plataformas administradas pela B3, na forma e conforme as disposições da Resolução CVM nº 133, de 10 de junho de 2022, do Manual de Normas para Formador de Mercado da B3, do Comunicado 111 da B3, na forma e conforme disposições do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3; e (b) proporcionar um preço de referência para a negociação de tais valores mobiliários; e (ii) o formador de mercado, se contratado, deverá desempenhar suas atividades dentro dos princípios éticos e da mais elevada probidade, tudo de acordo com as regras e instruções pertinentes. Não obstante referida recomendação, não foi contratado formador de mercado.

3.16. Suspensão, Cancelamento, Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta. A Oferta a Mercado é irrevogável, mas sujeita a condições que correspondem a interesses legítimos da Emissora, mas cujo implemento não depende da atuação direta ou indireta da Emissora ou de pessoas a ela vinculadas, nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160.

3.16.1. Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160, (a) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; (b) a Emissora deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das intenções de investimento, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições; e (c) os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser imediatamente comunicados, diretamente, por correio



eletrônico, correspondência física ou qualquer forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foram diretamente comunicados por escrito sobre a modificação da Oferta, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação.

3.16.2. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, a suspensão deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, bem como o Investidor que já tiver aderido à Oferta deverá ser diretamente comunicado, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer forma de comunicação passível de comprovação, a respeito e poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à Emissora até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi diretamente comunicado por escrito sobre a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação.

3.16.3. Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160; ou (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160, todas as intenções de investimento serão canceladas e a Emissora comunicará tal evento aos Investidores, o que poderá ocorrer, inclusive, mediante divulgação de aviso ao mercado.

3.16.4. Em qualquer das hipóteses acima, se o investidor revogar sua aceitação e este já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será devolvido aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Boletins de Subscrição ou Documentos de Aceitação, sem o pagamento de qualquer espécie de juros remuneratórios e/ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e aos encargos incidentes, se existentes ("Critérios de Restituição de Valores"), no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação da modificação, suspensão, cancelamento ou revogação, conforme o caso.

3.17. Declarações: Para fins de atender o Suplemento da Resolução CVM nº 60/21, seguem como anexos ao presente Termo de Securitização os modelos de declarações a serem emitidas pela Emissora e pela Instituição Custodiante.

3.18. Destinação dos recursos: A Destinação de Recursos pela Devedora e/ou por sociedades de propósito específico controladas pela Devedora, indicadas na Tabela 1 do Anexo VI ("SPes Destinação"), de acordo com o Cronograma Indicativo.

3.18.1. Os recursos líquidos captados por meio desta Emissão não poderão ser direcionados pela Devedora e/ou por suas controladas de forma diversa ao previsto na Resolução do Conselho Monetário Nacional ("CMN") nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada



(“Resolução CMN 5.118”).

3.18.2. Para fins da verificação da Destinação Futura, a Devedora enviará ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, semestralmente, até 15 (quinze) dias após o término dos meses de janeiro e julho, relatório com descrição detalhada e exaustiva da Destinação Futura, nos termos do Anexo III ao Instrumento de Dívida, descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento Alvo aplicados no respectivo período (“Relatório”), juntamente com os respectivos Documentos de Destinação e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos dos Títulos de Dívida, respeitado o aqui previsto. O primeiro Relatório deverá ser enviado até 30 de janeiro de 2027, o segundo em 30 de julho de 2027 e os demais a cada semestre.

3.18.3. O Agente Fiduciário verificará semestralmente a Destinação Futura. O Agente Fiduciário obterá a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da Destinação Futura, na forma do Ofício Circular CVM/SRE 01/2021. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação de Destinação Futura as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, construção ou reforma de imóvel, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.

3.18.4. O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e, portanto, se, por qualquer motivo, a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo da Destinação Futura não implicará a configuração de uma Hipótese de Vencimento Antecipado e tampouco exigirá o aditamento do referido Cronograma Indicativo, exceto no caso em que seja necessário alterar o percentual do Valor Total de Emissão, inicialmente provisionado para destinação ao Empreendimento Alvo. Adicionalmente, a verificação da observância do Cronograma Indicativo e da Destinação Futura deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo e da Destinação Futura para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

3.18.5. A data limite para que haja a efetiva Destinação Futura dos recursos obtidos por meio da presente Emissão, deverá ser no máximo a Data de Vencimento dos CRI, sendo certo que, nas hipóteses de Resgate Antecipado Total, as obrigações da Devedora quanto à destinação dos recursos, o envio das informações e o pagamento devido ao Agente Fiduciário e as obrigações do Agente Fiduciário com relação à verificação da destinação dos recursos, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada.

3.18.6. Foi declarado pela Devedora no Instrumento de Dívida que o Empreendimento Alvo



não recebeu, até a presente data, recursos oriundos de captação por meio de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em outros títulos de dívida de emissão da Devedora ou de sociedades integrantes de seu grupo econômico.

3.18.7. Procedimento de Verificação. Em relação aos recursos líquidos oriundos do Instrumento de Dívida e que serão objeto de Destinação Futura, a Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário, com cópia a Securitizadora, para fins de comprovação do atendimento à Destinação Futura e atualização do cumprimento do Cronograma Indicativo, na periodicidade prevista na referida cláusula.

3.18.7.1. Adicionalmente ao disposto acima, sempre que razoavelmente solicitado por escrito pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora entregará ao Agente Fiduciário, com cópia a Securitizadora, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação - ou em prazo menor, conforme comprovadamente exigido pelos referidos órgãos - cópia dos Documentos de Destinação que julgar necessário para acompanhamento da Destinação Futura.

3.18.7.2. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras do Empreendimento Alvo, estando tal verificação restrita ao envio digital, pela Devedora à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, dos relatórios e documentos previstos acima.

3.18.7.3. Adicionalmente, a Devedora autorizou a Securitizadora e, ainda, o Agente Fiduciário, a fiscalizar, por meio de empresas contratadas, por força de uma solicitação que lhes tenha sido expedida pelos Titulares dos CRI e/ou por órgãos públicos, a aplicação dos recursos obtidos pela Devedora por meio dos Títulos de Dívida, às expensas do Patrimônio Separado.

3.18.7.4. Sem prejuízo de seu dever de diligência, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Devedora não foram objeto de fraude ou adulteração.

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

3.18.7.6. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos de Destinação.



3.18.8. Inserção de novos imóveis: Durante a vigência dos Títulos de Dívida, será facultado à Devedora a inserção de novos imóveis no rol de empreendimento alvo, desde que referida inserção seja aprovada previamente em Assembleia Especial de Investidores de CRI, pela maioria dos Titulares dos CRI em Circulação presentes na respectiva Assembleia, seja em primeira ou em segunda convocação, nos termos do Termo de Securitização. Neste caso, será necessário aditar o presente Termo de Emissão, o Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

CLÁUSULA QUARTA – SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI

4.1. Subscrição dos CRI: Os CRI serão subscritos por meio do Documento de Aceitação, estando os Investidores dos CRI dispensados da apresentação do boletim de subscrição, observada a possibilidade de formalização de Compromisso de Investimento.

4.2. Integralização dos CRI: A integralização dos CRI será realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, conforme estabelecido no Boletim de Subscrição, ou na data estipulada no Compromisso de Investimento, e poderão ser integralizados em datas distintas ao ato da subscrição, pelo Preço de Integralização.

4.2.1. Os CRI poderão ser subscritos com ágio, à vista, no ato da sua subscrição, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI integralizados em uma mesma data, nos termos do artigo 61, §1ª, da Resolução CVM nº 160, em termos objetivos e em função das condições do mercado, incluindo, mas não se limitando a, as seguintes: (a) alteração na Taxa SELIC; (b) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; (c) alteração no IPCA e/ou na Taxa DI, (d) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, notas comerciais escriturais, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgadas pela ANBIMA; ou (e) excesso ou ausência de demanda pelos valores mobiliários, conforme verificado pela Securitizadora, sendo certo que eventual aplicação do ágio não acarretará alterações nos custos totais (all-in) da Devedora. Consequentemente, os Títulos de Dívida serão integralizados com ágio correspondente.

CLÁUSULA QUINTA – CÁLCULO DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DA AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI

5.1 Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, não será objeto da Atualização Monetária.

5.2 Juros Remuneratórios CRI. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão Juros Remuneratórios.



5.2.1 Eventos de Step Up. Excetuadas operações financeiras junto à Caixa Econômica Federal, caso a Devedora, suas controladas e/ou seus controladores formalizem qualquer captação de recursos via “Operação à Mercado” (assim entendida como emissão de debêntures, notas comerciais, securitização de recebíveis, fundos de investimento em direitos creditórios e outros mecanismos que se enquadrem no mesmo critério) ou operações que tenham como garantia carteira de recebíveis, ainda que não seja Operação à Mercado (“Operações Garantidas por Carteira”), que contenha remuneração pós-fixada ou que tenha o cálculo de *spread* sobre título de governo (considera-se como título do governo a NTN-B referência na data de emissão da operação) estipulado em taxa superior àquela descrita na Remuneração, a Sobretaxa da Remuneração passará a corresponder à taxa superior em questão (“Eventos de Step Up”), sendo certo que as majorações decorrentes de cada Evento de *Step Up* correrão a partir do Período de Capitalização imediatamente subsequente a cada Evento de *Step Up* (“Step Up da Remuneração”).

5.2.1.1. A disposição acima será aplicável quantas vezes se fizer necessário até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, de modo que, caso tenha ocorrido *Step Up* da Remuneração em determinada ocasião e, posteriormente, seja verificado novo Evento de *Step Up*, então o procedimento ocorrerá novamente, de modo que a Remuneração sempre seja equivalente, no mínimo, à mais alta remuneração pactuada pela Devedora, suas controladas e/ou seus controladores em novas captações de recursos formalizadas a partir desta data, excetuadas operações bilaterais junto à Caixa Econômica Federal.

5.2.1.2. Eventos de Step Down. Na hipótese de, após a ocorrência de um Evento de *Step Up*, a Devedora, suas controladas e/ou seus controladores formalizarem qualquer captação de recursos em montante inicial igual ou superior a R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), que contenha remuneração pós-fixada ou que tenha o cálculo de *spread* sobre título de governo (considera-se como título do governo a NTN-B referência na data de emissão da operação) estipulado em taxa inferior à sobretaxa à qual a Sobretaxa desta Emissão foi igualada em decorrência de Evento de *Step Up*, então a Sobretaxa da Remuneração passará a corresponder à taxa inferior em questão, mas sempre limitada ao piso de 3,75% (três inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) (“Eventos de Step Down”), sendo certo que as minorações decorrentes de cada Evento de *Step Down* correrão a partir do Período de Capitalização imediatamente subsequente a cada Evento de *Step Down* (“Step Down da Remuneração”).

5.2.1.3. Nesse sentido, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, a Remuneração poderá ser reajustada com aumentos ou reduções sucessivas da Sobretaxa mediante informações de Operações à Mercado e/ou de Operações Garantidas por Carteira, prevalecendo sempre a taxa mais recente de que a Securitizadora tomar conhecimento (i) caso esta seja superior à Remuneração vigente para a operação ou (ii) caso esta seja superior à Remuneração vigente para a operação, desde que no contexto de Operação à Mercado ou Operação Garantida por Carteira com montante inicial igual ou superior a R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais),



observado sempre o piso de 3,75% (três inteiros e setenta e cinco centésimos por cento). Em todo caso, conforme previsto abaixo, as majorações ou minorações correrão a partir do Período de Capitalização imediatamente subsequente àquele durante o qual ocorreu o Evento de *Step Up* ou o Evento de *Step Down*.

5.2.1.4 Após a ocorrência de qualquer dos Eventos de *Step Up* ou dos Eventos de *Step Down*, a Securitizadora e o Agente Fiduciário deverão comunicar à B3 acerca da Remuneração aplicável ao Período de Capitalização subsequente, observado o prazo mínimo de antecedência para recebimento dessa informação pela B3 de 3 (três) Dias Úteis antes da data de início do Período de Capitalização subsequente à ocorrência de um Evento de *Step Up* e/ou de um Evento de *Step Down*.

5.2.1.5. Sem prejuízo de qualquer das disposições acima, caso ocorra o Evento de *Step Up* ou Evento de *Step Down*, as Partes se obrigam a celebrar um aditamento a este Termo de Securitização em até 30 (trinta) dias contados da sua ocorrência (ou de sua cessação) a fim de fazer constar a Remuneração aplicável, sem necessidade de nova aprovação societária ou ratificação por qualquer das Partes ou de realização de Assembleia Especial de Investidores dos CRI.

5.2.1.6. A verificação da ocorrência de Evento de *Step Up* e de Evento de *Step Down* dependerá exclusivamente das informações e documentos fornecidos pela Devedora, não cabendo à Securitizadora e ao Agente Fiduciário qualquer dever de acompanhamento, monitoramento, investigação ou validação independente quanto à contratação, formalização ou condições de operações potencialmente enquadráveis como Evento de *Step Up* e/ou Evento de *Step Down*.

5.2.2 Indisponibilidade da Taxa DI. Se, no momento do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI, a Taxa DI não estiver disponível, deverá ser observado o seguinte:

(a) Será utilizada, para apuração de “TDI_k” em sua substituição, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora, a Emissora e os Titulares dos CRI, quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável;

(b) Na hipótese de limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI aos CRI por extinção, proibição legal ou judicial, a Securitizadora deverão, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data de término do prazo de 10 (dez) dias consecutivos mencionado ou da data de extinção da Taxa DI, ou ainda, da data de impossibilidade de aplicação da Taxa DI por proibição legal



ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia para deliberar, em comum acordo com a Securitizadora, sobre o novo parâmetro de remuneração dos CRI a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração dos CRI, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas neste Termo, será utilizada, para apuração da Remuneração, a última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Securitizadora e/ou os Titulares dos CRI quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para os CRI;

(c) Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial de Investidores prevista acima, referida Assembleia Especial de Investidores perderá seu objeto e, portanto, não será realizada. Nesse caso, a Taxa DI, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas neste Termo; e

(d) Caso, na Assembleia Especial de Investidores prevista acima, não haja acordo sobre a nova remuneração dos CRI entre a Securitizadora e os Titulares dos CRI representando, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação, ou ainda, caso não haja quórum para deliberação ou quórum de instalação em segunda convocação, a Devedora se obriga, desde já, a resgatar a totalidade do, e consequente resgate e cancelamento dos CRI pela Securitizadora, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da Assembleia Especial de Investidores prevista acima ou data em que a referida Assembleia Especial de Investidores deveria ter sido realizada, ou ainda, na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e acrescido dos Encargos Moratórios, Despesas e eventuais outros custos devidos, conforme aplicável, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas neste Termo, será utilizada, para apuração da Remuneração, a última Taxa DI divulgada oficialmente.

5.2.2 Data(s) de Pagamento da Remuneração. Sem prejuízo dos pagamentos em hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória e/ou de Resgate Antecipado Total dos CRI, os Juros Remuneratórios serão pagos conforme cronograma de pagamentos previsto no Anexo II a este Termo ("Data(s) de Pagamento da Remuneração").

5.3. Amortização Programada. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Amortização Extraordinária Compulsória e/ou do Resgate Antecipado Total dos CRI, nos termos deste Termo, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será objeto de Amortização Programada conforme cronograma de pagamentos previsto no Anexo II a



este Termo.

5.5. Prorrogação de Prazo: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

5.6. Datas de Pagamento: As datas de pagamento de Juros Remuneratórios e da amortização ordinária dos CRI encontram-se descritas no Anexo II deste Termo de Securitização.

5.7. Intervalo entre o Recebimento e o Pagamento: Com exceção da data de vencimento, fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de pelo menos 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos recursos necessários para realizar os pagamentos referentes aos CRI, advindos dos Créditos Imobiliários e a realização pela Devedora dos pagamentos referentes aos CRI.

5.8. Direito de Recebimento: Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido os Titulares dos CRIs, nos termos deste Termo de Securitização, aqueles que sejam Titulares dos CRIs ao final do dia útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.

CLÁUSULA SEXTA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA COMPULSÓRIA OU RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

6.1 Amortização Extraordinária Compulsória. A partir da presente data e até a integral liquidação dos CRI, a Emissora deverá realizar a Amortização Extraordinária Compulsória do Valor Nominal Unitário dos CRI, ou seu saldo, diante da ocorrência de qualquer das Hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória, observados os montantes necessários, conforme descrição das hipóteses prevista no sumário deste Termo de Securitização.

6.1.1 Os valores devidos deverão ser acrescidos dos demais tributos, encargos moratórios, multas, penalidades e encargos contratuais e legais previstos no Instrumento de Dívida e neste Termo de Securitização, se aplicável.

6.1.2 A Amortização Extraordinária Compulsória deverá abranger, igualmente, todos os CRI e os valores pagos a título de Amortização Extraordinária Compulsória serão sempre imputados de forma proporcional aos CRI, de forma automática e independentemente de qualquer formalidade adicional, mantendo-se inalteradas as datas de pagamento de Amortização Programada.

6.1.3 A Amortização Extraordinária Compulsória será realizada observados os procedimentos da B3.

6.1.4 Amortização Antecipada Facultativa dos Títulos de Dívida. A Devedora terá a prerrogativa



de realizar a Amortização Antecipada Facultativa dos Títulos de Dívida.

6.1.4.1 Para tanto, deverá comunicar à Securitizadora a sua intenção de realizar a Amortização Antecipada Facultativa, com cópia ao Agente Fiduciário, mediante notificação prévia de, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência da data da Amortização Antecipada Facultativa, devendo constar (i) o valor que será objeto de Amortização Antecipada Facultativa dos Títulos de Dívida, que deverá ser acrescido da Remuneração *por rata temporis* e, se aplicável, do respectivo Prêmio; (ii) se aplicável, a solicitação para que a Securitizadora valide os cálculos referentes ao Prêmio; (iii) a data estimada da Amortização Antecipada Facultativa e pagamento à Securitizadora, que deverá ser, necessariamente, uma Data de Pagamento da Remuneração; (iv) local de sua realização; e (v) qualquer outra informação relevante à Devedora para conhecimento da Securitizadora e do Agente Fiduciário.

6.1.4.2 Uma vez enviada a notificação mencionada acima, a Devedora ficará obrigada a realizar Amortização Antecipada Facultativa solicitada, sendo certo que o seu não pagamento será considerado um descumprimento de obrigação pecuniária.

6.1.4.3 A Amortização Antecipada Facultativa deverá ser realizada mediante aporte direto de recursos próprios pela Devedora na Conta Centralizadora.

6.1.4.4 A Amortização Antecipada Facultativa deverá abranger, igualmente, todos os Títulos de Dívida e os valores pagos a título de Amortização Antecipada Facultativa serão sempre imputados de forma proporcional aos Títulos de Dívida, de forma automática e independentemente de qualquer formalidade adicional, mantendo-se inalteradas as datas de pagamento de amortização dos Títulos de Dívida.

6.1.5 Amortização Antecipada Compulsória dos Títulos de Dívida. A Devedora deverá realizar a Amortização Antecipada Compulsória dos Títulos de Dívida diante da ocorrência de Hipótese(s) de Amortização Antecipada Compulsória dos Títulos de Dívida.

6.1.5.1 A Amortização Antecipada Compulsória para fins de recomposição da Razão de Garantia deverá ocorrer mediante o envio, pela Securitizadora, de comunicação individual dirigida à Devedora, com cópia ao Agente Fiduciário, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da verificação do descumprimento de determinada Razão Mínima de Garantia.

6.1.5.2 Na comunicação acima deverão constar, no mínimo, as seguintes informações: **(i)** a data efetiva da Amortização Antecipada Compulsória e pagamento à Securitizadora; **(ii)** a estimativa do valor da Amortização Antecipada Compulsória; **(iii)** a descrição comprovando a verificação do descumprimento da Razão de Garantia em questão; e **(iv)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Antecipada Compulsória.



6.1.5.3 A Amortização Antecipada Compulsória ocorrerá automaticamente, mediante o pagamento dos juros remuneratórios devidos e de parcela do valor nominal unitário dos Títulos de Dívida, ou do valor nominal unitário, conforme o caso, nesta ordem, sem a incidência de prêmio, sendo certo que somente serão efetuados após o recebimento dos recursos pela Securitizadora.

6.1.5.4 A Amortização Antecipada Compulsória deverá abranger igualmente todos os Títulos de Dívida e será limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos Títulos de Dívida.

6.1.5.5 Os valores pagos a título de Amortização Antecipada Compulsória serão sempre imputados de forma proporcional aos Títulos de Dívida, de forma automática e independentemente de qualquer formalidade adicional, mantendo-se inalteradas as datas de pagamento de amortização dos Títulos de Dívida.

6.2 Resgate Antecipado Total dos CRI. A partir da presente data e até a integral liquidação dos CRI, a Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado Total dos CRI diante da ocorrência de qualquer das Hipóteses de Resgate Antecipado Total.

6.2.1 Os valores devidos deverão ser acrescidos dos demais tributos, encargos moratórios, multas, penalidades e encargos contratuais e legais previstos no Instrumento de Dívida e neste Termo de Securitização, se aplicável.

6.2.2 Na ocorrência do Resgate Antecipado Total, caso a Destinação dos Recursos não tenha sido integralmente realizada, a Devedora permanecerá obrigada a comprová-la.

6.2.3 Em qualquer dos casos acima, o Resgate Antecipado Total dos CRI será realizado com o acompanhamento do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI.

6.2.4 Fica expressamente estabelecido que, para liquidar antecipadamente os CRI, deverá a Devedora, necessariamente, efetuar o pagamento integral das eventuais importâncias que se encontrem em atraso, compreendendo principal e encargos, inclusive moratórios.

6.2.5 Os CRI resgatados antecipadamente na forma desta cláusula serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

6.2.6 Resgate Antecipado Facultativo dos Títulos de Dívida. A Devedora terá a prerrogativa de realizar o Resgate Antecipado Facultativo dos Títulos de Dívida.

6.2.6.1 Para tanto, deverá comunicar à Securitizadora a sua intenção de realizar o Resgate Antecipado Facultativo, com cópia ao Agente Fiduciário, mediante notificação prévia de, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência da data do Resgate Antecipado Facultativo, devendo



constar (i) se aplicável, a solicitação para que a Securitizadora valide os cálculos referentes ao Prêmio; (ii) a data estimada do Resgate Antecipado Facultativo e pagamento à Securitizadora, que deverá ser, necessariamente, uma Data de Pagamento da Remuneração; (iii) local de sua realização; e (iv) qualquer outra informação relevante à Devedora para conhecimento da Securitizadora e do Agente Fiduciário.

6.2.6.2 Uma vez enviada a notificação mencionada acima, a Devedora ficará obrigada a realizar o Resgate Antecipado Facultativo solicitado, sendo certo que o seu não pagamento será considerado um descumprimento de obrigação pecuniária.

6.2.6.3 O Resgate Antecipado Facultativo deverá ser realizado mediante aporte direto de recursos próprios pela Devedora na Conta Centralizadora.

6.2.7 Resgate Antecipado Compulsório dos Títulos de Dívida. A Devedora deverá realizar o Resgate Antecipado Compulsório dos Títulos de Dívida diante da ocorrência de Hipótese(s) de Resgate Antecipado Compulsório dos Títulos de Dívida.

6.2.7.1 Os Títulos de Dívida resgatados antecipadamente na forma desta cláusula serão obrigatoriamente cancelados pela Devedora.

6.3. Comunicação: A Emissora deverá comunicar, ao Agente Fiduciário, aos Investidores dos CRI e à B3, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis de antecedência de qualquer Amortização Extraordinária Compulsória ou Resgate Antecipado Total dos CRI. Ambos serão realizados conforme os procedimentos operacionais da B3.

CLÁUSULA SÉTIMA – OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO E VENCIMENTO ANTECIPADO

7.1. Oferta de Resgate Antecipado Facultativo. Não haverá hipótese de oferta de resgate antecipado facultativo dos CRI.

7.2. Vencimento Antecipado. Os CRI poderão ser considerados antecipadamente vencidos na ocorrência de qualquer uma das Hipóteses de Vencimento Antecipado, respeitadas as demais disposições previstas no Instrumento de Dívida.

7.2.1. Vencimento Antecipado Não Automático. A Securitizadora deverá convocar, ao tomar conhecimento da ocorrência de Hipótese(s) de Vencimento Antecipado Não Automático, Assembleia Especial de Investidores dos CRI para deliberar sobre a não declaração do vencimento antecipado dos Títulos de Dívida, sendo certo que, na impossibilidade de realização da Assembleia dos Titulares do CRI, por falta de quórum para instalação em segunda convocação e/ou de quórum para deliberação, serão considerados vencidos antecipadamente os Títulos de Dívida.



7.2.1.1. Os Títulos de Dívida serão declarados antecipadamente vencidos na hipótese de Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático, (i) na data da respectiva Assembleia Especial de Investidores dos CRI em que não foi aprovada a não declaração de vencimento antecipado dos Títulos de Dívida, ou ainda (ii) na data em que referida Assembleia Especial de Investidores deveria ter ocorrido caso não houver quórum para instalação em segunda convocação e/ou quórum para deliberação. Em todos os casos, a Securitizadora enviar imediatamente à Devedora comunicação escrita informando tal acontecimento, por qualquer forma de comunicação estabelecida no Instrumento de Dívida ("Notificação de Vencimento Antecipado").

7.2.1.2. Na ocorrência de quaisquer das Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático a Securitizadora deverá convocar, uma Assembleia Especial de Investidores dos CRI para que seja deliberada a orientação da manifestação da Securitizadora em relação a tal hipótese, podendo, no entanto, na impossibilidade de realização da Assembleia Especial de Investidores dos CRI, por falta de quórum para instalação e/ou deliberação, ou caso haja risco provável de perecimento do direito de exigir o pagamento imediato do Valor de Vencimento Antecipado (abaixo definido) e/ou de perecimento de qualquer bem pertencente ao Patrimônio Separado durante o processo de convocação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI, declarar os Títulos de Dívida vencidos antecipadamente

7.2.1.3. Caso seja declarado o vencimento antecipado, a Devedora deverá efetuar o pagamento do valor nominal unitário dos Títulos de Dívida ou do saldo do nominal unitário dos Títulos de Dívida, acrescido (i) da remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data da Primeira Integralização dos CRI, ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento; (ii) de eventuais despesas devidas pelo Patrimônio Separado dos CRI, e encargos moratórios devidos, conforme aplicável; e (iii) quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos do Instrumento de Dívida, em até 10 (dez) Dias Úteis a contar da data do envio da Notificação de Vencimento Antecipado, sob pena de, não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos encargos moratórios previstos neste Termo ("Valor de Vencimento Antecipado").

7.2.1.4. Na hipótese de vencimento antecipado, a Securitizadora terá a prerrogativa reter os recursos depositados na Conta Centralizadora e imputá-los no pagamento do Valor de Vencimento Antecipado, caso este seja inadimplido pela Devedora e/ou pelos Garantidores, em observância ao artigo 27 da Lei 14.430/22.

CLÁUSULA OITAVA – GARANTIAS

8.1 Em garantia das Obrigações Garantidas, serão constituídas as garantias abaixo descritas em favor da Securitizadora.

8.1.1 Fiança: a Fiança outorgada pelo(s) Fiador(es), no âmbito e nos termos do Instrumento de



Dívida.

8.1.2 Alienação Fiduciária de Imóvel. Com o registro, na(s) respectiva(s) matrícula(s) do(s) Imóvel(is) Alienado(s) Fiduciariamente, do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, será constituída a Alienação Fiduciária de Imóvel.

8.1.2.1 A Devedora obrigou-se a (i) comprovar à Securitizadora, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que ocorrer o Primeiro Desembolso, a quitação integral do *Instrumento Particular de Abertura de Limite de Crédito Rotativo com Garantia de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Convênio Guarda-Chuva nº 086678/2026*, firmado em 06 de fevereiro de 2022 junto à **COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DE BELO HORIZONTE E CIDADES POLO DO ESTADO DE MINAS GERAIS LTDA. – SICOOB NOSSACOOB** (“Quitação da Dívida Existente”) e (ii) em até 90 (noventa) dias contados da data de Quitação da Dívida Existente (conforme abaixo definido), comprovar o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel perante o Registro de Imóveis competente mediante a apresentação de certidão atualizada da matrícula do Imóvel Alienado Fiduciariamente com o registro da Alienação Fiduciária de Imóvel.

8.1.2.2 Liberação Antecipada. Quando o saldo devedor do CRI corresponder a menos de 50% (cinquenta por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI, desde que não esteja em curso a discussão de qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado, a SPE Costa Azul e/ou a Devedora poderá(ão) solicitar à Securitizadora a liberação antecipada da Alienação Fiduciária de Imóvel, mediante comunicação por escrito à Securitizadora. Uma vez solicitada a liberação nos termos acima, a Securitizadora estará obrigada a efetivá-la em até 15 (quinze) dias corridos contados do envio da solicitação de liberação.

8.1.3 Alienação Fiduciária de Quotas. Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, foi constituída a Alienação Fiduciária de Quotas.

8.1.3.1 As Partes declaram ter conhecimento de que as quotas detidas pela VIC Participações de emissão da SPE Zurique, da SPE Copenhagen e da SPE Friburgo serão transferidas à Devedora, o que está desde já autorizado e dispensará autorização em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, não implicando a configuração de qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado.

8.1.4 Cessão Fiduciária. Nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, foi constituída a Cessão Fiduciária.

8.1.4.1 Arrecadação dos Créditos Cedidos Fiduciariamente. Fica, desde já, certo e ajustado que todos os Créditos Cedidos Fiduciariamente deverão ser arrecadados nas Contas Arrecadoras a partir desta data, observado o prazo previsto nos Documentos da Operação para a notificação dos Adquirentes e dos Devedores.

8.1.4.1.1 A Securitizadora se compromete a realizar a transferência de todo o saldo disponível



nas Contas Arrecadoras para a Conta Centralizadora todo dia 15 de cada mês e no último Dia Útil de cada mês.

8.1.4.2 Espelhamento da Cessão Fiduciária. O espelhamento da Cessão Fiduciária será realizado pela Agente de Espelhamento, nos termos do Contrato de Espelhamento.

8.1.5 Liberação Antecipada de Garantias. A qualquer momento, desde que a Devedora e as SPEs estejam adimplentes com todas as suas obrigações pecuniárias e não pecuniárias, a Devedora poderá solicitar, a seu exclusivo critério, a liberação dos Créditos Cedidos Fiduciariamente de titularidade das SPEs cujas quotas ou direitos creditórios forem vinculados à Emissão como garantia posteriormente à assinatura do Contrato de Cessão Fiduciária e do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas ("SPEs Adicionais"), bem como a liberação da respectiva SPE Adicional, dispensada a realização de Assembleia Especial de Investidores dos CRI, desde que verificado, pela Securitizadora que, mesmo após a liberação dos Créditos Cedidos Fiduciariamente em questão, as Razões Mínimas de Garantia seguirão sendo atendidas. Uma vez solicitada a liberação nos termos acima, a Securitizadora estará obrigada a efetivá-la em até 15 (quinze) dias corridos contados do envio da solicitação de liberação. A presente regra de liberação automática não valerá para as SPEs vinculadas às Garantias já na data de assinatura do Contrato de Cessão Fiduciária e do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

8.1.6 Fundo de Reserva: A Securitizadora constituirá, mediante a retenção do Valor Inicial do Fundo de Reserva na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva.

8.1.6.1 Mensalmente, na Data de Verificação, a Securitizadora verificará o atendimento, ou não, ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva.

8.1.6.2 Caso o montante do Fundo de Reserva fique inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, o mesmo deverá ser recomposto de acordo com o Mecanismo de Recomposição dos Fundos, sob pena de vencimento antecipado dos Títulos de Dívida e o consequente resgate antecipado total dos CRI.

8.1.6.3 Os valores decorrentes do Fundo de Reserva, enquanto retidos na Conta Centralizadora, poderão ser aplicados pela Securitizadora nos Investimentos Permitidos, sendo certo que os Investimentos Permitidos deles decorrentes integrarão, para todos os fins, o próprio Fundo de Reserva e, com isso, o Patrimônio Separado.

8.1.6.4 Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem recursos no Fundo de Reserva, tais recursos devem ser restituídos à Devedora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de liquidação integral das Obrigações Garantidas, ressalvados os benefícios fiscais de eventuais rendimentos à Securitizadora.

8.1.7 Fundo de Despesas: A Securitizadora constituirá, mediante a retenção do Valor Inicial do



Fundo de Despesas na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas.

8.1.7.1 Mensalmente, na Data de Verificação, a Securitizadora verificará o atendimento, ou não, ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas.

8.1.7.2 Caso o montante do Fundo de Despesas fique igual ou inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, o mesmo deverá ser recomposto de acordo com o Mecanismo de Recomposição dos Fundos, sob pena de vencimento antecipado dos Títulos de Dívida e o consequente resgate antecipado total dos CRI.

8.1.7.3 As Despesas que forem pagas pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Devedora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

8.1.7.4 Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva Assembleia convocada para este fim.

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

8.1.7.6 Caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, ou recompor o Fundo de Despesas, os Titulares de CRI ficarão sujeitos à incidência dos Encargos Moratórios a contar da data prevista na ata da Assembleia Especial de Titulares de CRI de que trata a Cláusula 8.1.7.4 acima ou da data do recebimento da solicitação de aporte enviada pela Securitizadora nos demais casos de aporte previstos neste Termo de Securitização, e a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular de CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.



8.1.7.7 Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

8.1.7.8 Os valores decorrentes do Fundo de Despesas, enquanto retidos na Conta Centralizadora, poderão ser aplicados pela Securitizadora nos Investimentos Permitidos, sendo certo que os Investimentos Permitidos deles decorrentes integrarão, para todos os fins, o próprio Fundo de Despesas e, com isso, o Patrimônio Separado.

8.1.7.9 Após o pagamento da última parcela de remuneração e amortização dos CRI, conforme o caso, e cumpridas integralmente as obrigações dos CRI, conforme estipulados no Termo de Securitização, a Securitizadora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Vencimento, 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, ressalvados os benefícios fiscais de eventuais rendimentos à Securitizadora.

8.2 Disposições Comuns às Garantias.

8.2.1 A enunciação das Obrigações Garantidas não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo a Devedora se escusar ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas ou de qualquer forma retardar a execução das Garantias conforme previsão do Termo de Securitização.

8.2.2 Todas as Garantias são outorgadas em caráter irrevogável e irretratável, vigendo até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

8.2.3 Resta desde já consignado que, de acordo com o artigo 49, parágrafo terceiro, da Lei nº 11.101, de 9 de Fevereiro de 2005 ("Lei nº 11.101/05"), uma vez constituída, a propriedade fiduciária sobre os ativos objeto das Garantias, sejam eles imóveis, móveis, ações, cotas, quotas, créditos e/ou direitos creditórios, entre outros, não se submetem aos efeitos de eventual falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos garantidores, ou ainda, sua insolvência, liquidação ou dissolução, prevalecendo, nestas hipóteses, conforme originalmente contratados, ou seja, a propriedade fiduciária dos ativos mencionados permanecerá em poder da Securitizadora, até o cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo certo que a Securitizadora poderá, na forma prevista na Lei nº 11.101/05, imputá-los na solução da dívida, até sua liquidação total.

8.2.4 Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Securitizadora, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, até o



integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a indicação e em benefício dos Titulares de CRI, ficando estabelecido, ainda, que, desde que observados os procedimentos previstos neste instrumento e demais Documentos da Operação aplicáveis, a excussão das Garantias independe de qualquer providência preliminar por parte da Securitizadora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.

8.2.5 Caberá unicamente à Securitizadora definir a ordem de excussão das garantias constituídas para assegurar o fiel adimplemento das Obrigações Garantidas, sendo que a execução de cada garantia outorgada será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de garantia, real ou pessoal, concedida à Securitizadora para satisfação das Obrigações Garantidas.

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

8.2.7 Correrão por conta da Devedora todas as despesas direta ou indiretamente, e comprovadamente, incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, para:

- (i) a excussão/execução, por qualquer meio judicial ou extrajudicial, de qualquer das Garantias;
- (ii) o exercício de qualquer outro direito ou prerrogativa previsto nas Garantias;
- (iii) formalização das Garantias; e
- (iv) pagamento de todos os tributos que vierem a incidir sobre as Garantias ou seus objetos.

8.2.8 A Securitizadora poderá contratar, às expensas da Devedora, terceiros para a prestação de serviços de controle e excussão da garantia e/ou para auditoria de procedimentos, incluindo assessores legais, exclusivamente com recursos do Patrimônio Separado ou, na sua insuficiência, arcados diretamente pela Devedora. Nessa hipótese, todos os direitos da Securitizadora relacionados à coleta de informações e à tomada de providências em relação às Garantias e sua excussão previstos nos Documentos da Operação poderão ser exercidos diretamente por tais agentes, em benefício da Securitizadora, cuja designação deverá ser previamente informada à Devedora, mas independe da anuência desta.

8.3 Razão(ões) de Garantia.

8.3.1 A partir da data da Primeira Integralização dos Títulos de Dívida, até a data de liquidação integral das Obrigações Garantidas, fica estabelecido que, em cada Data de Verificação, a Securitizadora deverá apurar a(s) Razão(ões) de Garantia.



CLÁUSULA NONA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1 Regime Fiduciário: Na forma dos artigos 25 e 26 da Lei nº 14.430, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a Conta Centralizadora, as Contas Arrecadadoras, a Conta de Liquidação e as Garantias, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI.

9.2 Conta Centralizadora: A arrecadação dos Créditos Imobiliários ocorrerá diretamente na Conta Centralizadora, conforme o caso, para fins de pagamento dos CRI e permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

9.3 Isenção de Ação ou Execução: Na forma do artigo 27 Lei nº 14.430, os Créditos Imobiliários, as Garantias, e os recursos porventura mantidos na Conta Centralizadora e na Conta de Liquidação estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos, não se prestando à constituição de Garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

9.4 Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários, representados pela(s) CCI, as Garantias, e os recursos mantidos na Conta Centralizadora e na Conta de Liquidação permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

9.5 Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará, por si ou por seus prepostos, ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da amortização do principal, juros e demais encargos acessórios dos CRI.

9.5.1 O exercício social do Patrimônio Separado desta Emissão terá como término em 31 de março de cada ano. A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviará ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses contados do término do exercício social do Patrimônio Separado.

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



9.5.3 Em contrapartida ao desempenho das atividades ora previstas, sem prejuízo das demais atividades a serem desempenhadas pela Emissora previstas neste Termo de Securitização, a Emissora fará jus ao recebimento das remunerações descritas no Anexo VIII a este Termo de Securitização, às expensas do Patrimônio Separado.

9.5.4 A Emissora deverá tomar todas as providências judiciais ou administrativas necessárias de forma a manter o Patrimônio Separado isento de quaisquer dívidas tributárias, trabalhistas ou previdenciárias diretamente relacionadas a Emissora, obrigando-se inclusive a: (i) solicitar a exclusão judicial ou administrativa, conforme seja o caso, do Patrimônio Separado como responsável pelo pagamento de tais contingências; e/ou (ii) ressarcir o Patrimônio Separado de todo e qualquer valor que venha a ser subtraído do Patrimônio Separado por força de tais contingências, mantendo, assim, o fluxo do CRI inalterado.

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

9.6 Declarações da Emissora: Para fins do Suplemento da Resolução CVM nº 60, a Emissora declara que:

- (a)** com relação à(s) CCI, a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante; e
- (b)** a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades da Emissora, da seguinte forma: à Emissora caberá: **(i)** o controle da evolução dos Créditos Imobiliários; **(ii)** o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta Centralizadora; e **(iii)** a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, dos respectivos termos de liberação de garantias.

9.7 Tributos: Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora serão suportados pela Devedora, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos pela Devedora sobre tais pagamentos, que deverão ser ajustados para que a Emissora receba o valor devido livre de quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*).



9.7.1. Sobre os valores em atraso devidos pela Devedora à Emissora, incidirão multa moratória de 2,00% (dois inteiros por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1,00% (um inteiro por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis*, se necessário.

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

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

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

9.11 Investimentos Permitidos. Os valores decorrentes da integralização dos Títulos de Dívidas, do Fundo de Reserva e do Fundo de Despesas, enquanto retidos na Conta Centralizadora poderão ser aplicados pela Securitizadora em Investimentos Permitidos.

9.11.1A Securitizadora, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por não cumprimento de ordens de investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, salvo aqueles decorrentes de dolo e/ou culpa da Securitizadora, seus respectivos diretores ou empregados.

CLÁUSULA DÉCIMA – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA



10.1. Fatos Relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca dos CRI, mediante publicação em sua página na rede mundial de computadores – Internet (<https://leveragesec.com.br/https://leveragesec.com.br/>) e por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM, bem como seus atos societários, assim como imediatamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito, no prazo máximo de até 2 (dois) Dias Úteis da ocorrência de tais fatos.

10.2. Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, nos termos previstos no artigo 47, III da Resolução CVM 60, devendo ser disponibilizado no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular nº 10/2019/CVM/SIN e enviado ao Agente Fiduciário em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento do mês a que se referirem.

10.3. Fornecimento de Informações Relativas aos Créditos Imobiliários: A Emissora obriga-se a fornecer aos Investidores dos CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde que estas estejam disponíveis ou sejam disponibilizadas à Emissora por parte da Devedora conforme o caso, ou em prazo menor caso a solicitação ocorra para atender órgão regulatório ou outra autoridade.

10.3.1. A Emissora obriga-se, ainda, a **(i)** prestar, fornecer e permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 5 (cinco) dias úteis contados da data de solicitação fundamentada deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; **(ii)** encaminhar ao Agente Fiduciário, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Investidores dos CRI que venham a ser publicados; **(iii)** informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto no Instrumento de Dívida e neste Termo de Securitização, imediatamente após tomar conhecimento de sua ocorrência, não sendo considerados para esta finalidade os prazos e/ou períodos de cura estipulados, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora; **(iv)** nos termos da Lei nº 14.430 e na Resolução CVM 60, administrar o Patrimônio Separado, mantendo seu registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio próprio e de outros patrimônios separados; **(v)** manter em estrita ordem a sua contabilidade a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias securitizadoras, em acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso a seus livros e demais registros contábeis, e submeter, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria; **(vi)** preparar e enviar ao Agente Fiduciário, sempre que solicitado, (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Investidores de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (c) relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado,



segregados por tipo e natureza de ativo; **(vii)** manter sempre atualizado seu registro de companhia securitizadora na CVM; **(viii)** manter contratados, durante a vigência deste Termo de Securitização, habilitados prestadores de serviço habilitados para desempenhar todas as funções necessárias ao controle dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, e à manutenção, administração e viabilização do Patrimônio Separado, tendo a faculdade de substituí-los por outros habilitados para tanto a qualquer momento, a seu exclusivo critério e independentemente da anuência dos investidores, com exceção do Agente Fiduciário, e sendo certo que a substituição do Agente Fiduciário deverá observar os procedimentos elencados na Resolução CVM 17; **(ix)** não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado; **(x)** manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Investidores de CRI; **(xi)** indenizar os Investidores de CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado; **(xii)** não realizar negócios e/ou operações, ou mesmo praticar atos alheios, em desacordo ou que não estejam expressamente previstos em seu objeto social (conforme definido em seu estatuto social) ou nos Documentos da Operação; **(xiii)** comunicar o Agente Fiduciário, em até 3 (três) Dias Úteis, sobre quaisquer ocorrências que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício dos direitos, garantias e prerrogativas da Emissora no âmbito do Patrimônio Separado e que possam afetar negativamente os interesses da comunhão dos Investidores dos CRI, tendo, adicionalmente, a obrigação de informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário no mesmo prazo, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM; **(xiii)** fornecer ao Agente Fiduciário, dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, ou 5 (cinco) Dias Úteis após a data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia das demonstrações financeiras completas e auditadas da Emissora relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, acompanhadas do relatório da administração e do relatório de auditoria dos auditores independente; e **(xiv)** a Emissora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Investidores 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 Investidores de CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que tais documentos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.

10.4. Relatório Anual: A Emissora obriga-se, desde já, a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM nº 17/21, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, incluindo, mas não se limitando, as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como suas demonstrações devidamente auditadas, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias corridos antes do encerramento do prazo para disponibilização



na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores.

10.5. A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria.

10.6. A Emissora neste ato declara que:

- (a)** é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia securitizadora de acordo com as leis brasileiras;
- (b)** está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários referentes à Emissora para tanto;
- (c)** os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (d)** é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pela(s) CCI;
- (e)** possui todas as autorizações, licenças e alvarás exigidos pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todos válidos;
- (f)** os Créditos Imobiliários representados pela(s) CCI destinar-se-ão única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI;
- (g)** foram contratados escritórios especializados para avaliar os Créditos Imobiliários representados pela(s) CCI, e, em conformidade com a opinião legal da operação, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de



natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte;

- (h)** concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;
- (i)** cumpre e faz com que suas respectivas afiliadas, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram as Leis Anticorrupção, na medida em que **(a)** mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; **(b)** dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a parte; e **(c)** abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no interesse da outra parte ou para seu benefício, exclusivo ou não;
- (j)** cumpre e faz com que suas respectivas afiliadas, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram a legislação socioambiental, obrigando-se a adotar toda e qualquer medida preventiva e remediadora necessária para o integral cumprimento de referida legislação;
- (k)** tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar a existência dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições descritas no Instrumento de Dívida;
- (l)** não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar a capacidade da Securitizadora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, os Créditos Imobiliários representados pela(s) CCI, as Garantias, a Conta Centralizadora, a Conta de Liquidação, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (m)** não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (n)** a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações (a) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários ou constitutivos; (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; (c) não violam qualquer instrumento ou contrato que tenha firmado, bem como não geram o vencimento antecipado de nenhuma dívida contraída; e (d) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;



- (o)** este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (p)** providenciou opinião legal sobre a estrutura dos CRI, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil;
- (q)** assegurará a existência e a validade das Garantias vinculadas à Oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (r)** assegura a constituição de Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários que lastreiem a presente Emissão;
- (s)** não há conflitos de interesse para tomada de decisão de investimento perante os Investidores dos CRI;
- (t)** assegurará a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários que lastreiem a presente Emissão, ainda que sob a custódia de terceiro contratado para esta finalidade;
- (u)** verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo de Securitização;
- (v)** assegurará que os Créditos Imobiliários sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas na documentação pertinente à operação; e
- (w)** assegurará que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários representados pela(s) CCI que lastreiem 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.

10.6.1. A Emissora compromete-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – AGENTE FIDUCIÁRIO E OUTROS PRESTADORES DE SERVIÇO



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

11.2. Declarações do Agente Fiduciário: Atuando como representante dos Investidores dos CRI, o Agente Fiduciário declara:

(a) é uma sociedade validamente constituída e existente, em situação regular, segundo as leis da República Federativa do Brasil, bem como está devidamente autorizado a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;

(b) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;

(c) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM nº 17/21, conforme consta no Anexo V deste Termo de Securitização;

(d) 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 6.404/76 e Seção II do Capítulo II da Resolução CVM nº 17/21;

(e) prestar serviços de agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme consta nos anexos deste Termo de Securitização;

(f) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui e nos Documentos da Operação previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(g) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os Documentos da Operação, conforme o caso, têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(h) a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas neste Termo de Securitização, bem como a celebração dos demais Documentos da Operação, conforme o caso, foram devidamente autorizadas pelos seus órgãos societários competentes, e não infringem ou contrariam: (a) o contrato social do Agente Fiduciário; (b) qualquer lei, decreto ou regulamento a que o Agente Fiduciário esteja sujeito; ou (c) qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário em quaisquer contratos, inclusive financeiros, nem irá resultar em: (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou



instrumentos; (2) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem do Agente Fiduciário, exceto por aqueles já existentes nesta data; ou (3) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;

(i) todas as declarações e garantias relacionadas ao Agente Fiduciário que constam deste Termo de Securitização, bem como dos Documentos da Operação, conforme o caso são, na data de assinatura deste Termo de Securitização, verdadeiras, corretas, consistentes e suficientes em todos os seus aspectos;

(j) não omitiu ou omitirá nenhum fato relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa de sua situação econômico-financeira, jurídica ou de suas atividades em prejuízo dos Investidores dos CRI;

(k) cumpre a legislação ambiental e trabalhista em vigor, inclusive, mas não limitado, a legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conama - Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social;

(l) cumpre a legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista e previdenciária, zelando sempre para que (a) não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (b) os respectivos trabalhadores estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (c) cumpra as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; e (d) cumpra a legislação aplicável à saúde e segurança públicas;

(m) cumpre e adota todas as medidas para que seus conselheiros, administradores, funcionários, representantes e procuradores cumpram as leis e regulamentos, nacionais e estrangeiros, conforme aplicáveis, contra prática de corrupção e atos lesivos à administração pública ou ao patrimônio público nacional, incluindo, sem limitação, às Leis Anticorrupção sem prejuízo das demais legislações anticorrupção, na medida em que: (a) conhece e entende as disposições das leis anticorrupção dos países em que faz negócios, bem como não adota, quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com essas leis; (b) 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 de prática de atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção, bem como nunca incorreram em tais práticas; (c) adotam as diligências apropriadas, de acordo com as políticas do Agente Fiduciário, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem



qualquer conduta relacionada à violação das Leis Anticorrupção; (d) caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole as Leis Anticorrupção, comunicarão imediatamente à Emissora; (e) manter políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção; e (f) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, conforme aplicável, no interesse ou para benefício, exclusivo ou não, dos Investidores dos CRI;

(n) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas suas cláusulas e condições;

(o) assegurará, nos termos do §1º do artigo 6º da Resolução CVM nº 17/21, tratamento equitativo a todos os Investidores dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora;

(p) não possui qualquer relação com a Emissora e/ou a Devedora e/ou o Fiador que o impeça de exercer suas funções de forma diligente; e

(q) verificou a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade das Garantias tão logo sejam registradas.

11.3. Incumbências do Agente Fiduciário: Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

(a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Investidores dos CRI;

(b) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Investidores dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;

(c) verificar a regularidade da constituição das Garantias da Operação, bem como o valor dos bens dados em garantia, quando ocorrerem, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;

(d) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;

(e) intimar a Emissora sempre que a análise seja possível através dos documentos encaminhados pela Emissora, a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou



depreciação;

(f) manter atualizada a relação dos Investidores dos CRI mediante, inclusive, gestão junto à Emissora, com base nas informações cedidas pela B3 e pelo Escriturador;

(g) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, a administração do Patrimônio Separado, nos termos previstos neste Termo de Securitização;

(h) promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto neste Termo de Securitização;

(i) renunciar à função de Agente Fiduciário na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia que deliberará sobre sua substituição;

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

(k) verificar, 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;

(l) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Investidores dos CRI, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;

(m) informar os Investidores dos CRI, a partir da ciência de eventual inadimplemento, pela Emissora, de quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Investidores dos CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Investidores dos CRI;

(n) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, mediante informações divulgadas por ela sobre o assunto, e solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou no Patrimônio Separado;

(o) disponibilizar aos Investidores dos CRI e aos participantes do mercado, o cálculo do Valor Nominal Unitário dos CRI, através de seu website;

(p) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Investidores dos CRI no relatório anual de que trata o art. 15 da Resolução CVM 17 acerca de



eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(q) fornecer, por meio do website, 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 dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei 14.430;

(r) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Investidores dos CRI, conforme prevista no Termo de Securitização, na forma do art. 10 da Resolução CVM nº 17/21, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei n.º 6.404/76;

(s) comparecer à Assembleia Especial de Investidores dos CRI a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;

(t) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(u) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o respectivo exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo o previsto no artigo 15 da Resolução CVM nº 17/21;

(v) verificar, ao longo do prazo dos CRI, semestralmente, o efetivo direcionamento dos recursos dos Créditos Imobiliários oriundos da emissão dos Títulos de Dívida para o(s) Empreendimento(s) Alvo, devendo o Agente Fiduciário emvidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da referida destinação de recursos; e

(w) em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/21, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício, sendo certo que custos de eventual reavaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão.

11.3.1. No caso de inadimplemento de quaisquer condições no âmbito da emissão dos CRI, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Investidores dos CRI.

11.4. Remuneração do Agente Fiduciário: Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, como remuneração, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e do Termo de Securitização, durante o período de vigência dos CRI



e mesmo após o vencimento dos CRI, caso ainda esteja em atuação:

- a. Pela implantação dos CRI, será devida a parcela única no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro;
- b. parcelas anuais no valor de R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinta) Dia Útil a contar da Primeira Data de Integralização dos CRI ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro, e as demais nos anos subsequentes até o resgate total dos CRI, ou enquanto o Agente Fiduciário estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão. A remuneração do Agente Fiduciário será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão. Adicionalmente, serão devidas despesas extraordinárias do Agente Fiduciário a serem definidas no Termo de Securitização. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado, bem como não inclui séries adicionais e/ou reabertura de série previstas ou a serem objeto de deliberação.; e
- c. parcelas semestrais de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) por cada data de verificação da destinação dos recursos, sendo a primeira parcela devida em 30 de janeiro de 2027, a segunda em 30 de julho de 2027 e as demais a cada semestre subsequente, sendo que as parcelas serão devidas até o cumprimento integral da Destinação de Recursos oriundos do Instrumento de Dívida. Na hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor do item “(c)” acima deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo a comprovar.

11.4.1. Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela (b) será devido pelo Emissor e/ou Devedora a título de “abort fee” até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

11.4.2. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleias Especiais de Investidores de CRI presenciais ou virtuais (previstas ou não neste instrumento), incluindo Assembleias Especiais e/ou aditamentos eventualmente necessários para fins de inclusão de séries adicionais ou reabertura de série (previstas ou não previstas no presente instrumento), será devido ao Agente Fiduciário um valor adicional de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem por hora-homem, incluindo, mas não se limitando,



trabalhos relacionados a comentários aos documentos da operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução de Garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário dos CRI formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da emissão dos CRI, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 10 (dez) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (1) das Garantias; (2) prazos de pagamento e remuneração, amortização, índice de atualização, Data de Vencimento, fluxos, carência ou covenants operacionais ou índices financeiros; (3) condições relacionadas aos eventos de resgate, recompra e liquidação do Patrimônio Separado; e (4) de Assembleias Especiais de Investidores de CRI presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Operação.

11.4.3. Os valores indicados acima serão acrescidos dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF, IBS, CBS e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento, sendo que referidos valores serão reajustados anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*.

11.4.4. As parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração do Agente Fiduciário, serão reajustadas anualmente, a partir da data do primeiro pagamento da remuneração do Agente Fiduciário, pela variação positiva 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.

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

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



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

11.4.7. 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 Securitizadora e/ou à Devedora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

11.4.8. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida do Patrimônio Separado e terá preferência na ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização, conforme Resolução CVM 17. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

11.4.9. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes



da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Securitizadora, pela Devedora ou pelos investidores, conforme o caso.

11.5. 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.

11.6. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, liquidação extrajudicial ou qualquer outro caso de vacância, no prazo de 30 (trinta) dias, mediante deliberação, pelos Investidores dos CRI, no âmbito de uma Assembleia Especial de Investidores dos CRI convocada para este fim, sendo eleito novo agente fiduciário caso os Investidores dos CRI optem por prosseguir com a referida substituição. O Agente Fiduciário se manterá nas suas funções até que seja substituído pelo novo Agente Fiduciário.

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

- (a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (b) por deliberação em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 2/3 (dois terços) dos Investidores dos CRI; ou
- (c) por deliberação em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos neste Termo de Securitização e na legislação aplicável.

11.8. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição: O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos das Cláusula 11.5 e/ou 11.6 deste Termo de Securitização assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

11.9. Substituição Permanente: A substituição do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização e demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

11.10. Substituto Provisório: A CVM pode proceder à convocação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

11.11. Validade das manifestações: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que



criarem responsabilidade para os Investidores dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Investidores dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores dos CRI. 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.

11.12. Atuação Vinculada: A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM nº 17/21, e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404/76, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

11.13. Presunção de Veracidade: Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados atestados, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração. O Agente Fiduciário, não será, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

11.14. O Agente Fiduciário responde perante os Investidores dos CRI, a Devedora e a Emissora pelos prejuízos que lhes causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal regulamentar ou deste Termo de Securitização, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado desde que sob sua gestão.

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

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

11.17. Pela Emissão e pela distribuição dos CRI, será devida 2 (duas) parcelas, sendo uma no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) e a outra no valor de R\$ 10.000,00 (quinze mil reais), a título de emissão e distribuição, respectivamente, a serem pagas à Securitizadora ou a quem ela indicar, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, o que ocorrer primeiro;

11.18. Pela administração do Patrimônio Separado, o valor mensal de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), devendo a primeira parcela ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira



integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento (o que ocorrer primeiro), e as demais pagas mensalmente nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI (“Taxa de Administração”) e caso persistam movimentações bancárias nas contas vinculadas a esta Emissão, ou necessidade de participação da Securitizadora em contratos de promessa de compra e venda e/ou escritura definitiva de venda e compra, ou ainda emissão de termo de quitação de unidades, caso aplicável, após o resgate total dos CRI, a Taxa de Administração continuará sendo devida na vigência de tais ocorrências;

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

11.20. Remuneração Extraordinária da Securitizadora. Nos casos de inadimplemento no pagamento de qualquer das Obrigações Garantidas, pecuniária ou não, de Reestruturação, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call, Assembleias Especiais presenciais ou virtuais, participação de reuniões internas ou externas ao escritório da Securitizadora, formais ou virtuais com a Devedora e/ou qualquer dos Garantidores e/ou com o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI e/ou qualquer das demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, bem como os trabalhos relacionados à convocação, instalação e realização de Assembleias Especiais, após a emissão dos CRI, o que inclui, mas sem limitação, a elaboração e/ou revisão de Documentos da Operação e dos respectivos aditamentos, relacionados à Reestruturação, às Assembleias Especiais, distribuição por dia de liquidação, dentre outros motivos, será devido à Securitizadora remuneração adicional por hora homem de trabalho, equivalente à R\$ 900,00 (novecentos reais), dedicado às atividades relacionadas à Reestruturação, limitado ao valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por mês (“Fee de Reestruturação”), que a elaboração e/ou revisão de Documentos da Operação relacionados à Reestruturação solicitada, atualizado anualmente a partir da data de emissão do CRI, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo. Entende-se por reestruturação alterações nas condições do CRI relacionadas: (i) às garantias; (ii) às características dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração e/ou índice de atualização monetária, Data de Vencimento, fluxo financeiro e/ou pedido de carência; (iii) mudança em cláusulas de eventos de vencimento ou resgate antecipado dos CRI, nos termos do Termo de Securitização; 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”).

11.21. 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.

11.22. As despesas mencionadas nas alíneas (b) e (c) serão reajustadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua



utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas pro rata die, se necessário;

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

11.24. As remunerações serão devidas mesmo após o vencimento desta Emissão, caso a Securitizadora ainda esteja exercendo atividades inerentes a suas funções em relação à emissão, remuneração essa que será calculada pro rata die.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES DOS CRI

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

12.1.1. Compete privativamente à Assembleia Especial de Investidores dos CRI deliberar sobre:

- I – as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;
- II – alterações no instrumento de emissão, ressalvado o quanto disposto no item 12.1.3. abaixo;
- III – destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado; e
- IV – qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, incluindo a deliberação sobre: a) a realização de aporte de capital por parte dos Investidores dos CRI; b) a dação em pagamento aos Investidores dos CRI dos valores integrantes do patrimônio separado; c) o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou d) a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso, conforme o caso e previsto neste Termo de Securitização.

12.1.2. As demonstrações financeiras cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial de Investidores dos CRI correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de investidores.



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

12.3. Forma de Convocação: Observado o disposto na Cláusula 12.1. deste Termo de Securitização, deverá ser convocada Assembleia Especial de Investidores dos CRI mediante publicação de edital publicado na forma abaixo, com a antecedência de 20 (vinte) dias, em primeira convocação, e caso não seja realizada a assembleia, será publicado novo anúncio de segunda convocação, com antecedência mínima 8 (oito) dias, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, salvo se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia.

12.3.1. Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleia Gerais, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://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 24 da Lei nº 14.430.

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

12.3.3. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Especiais de Investidores serão (a) encaminhados pela Securitizadora a cada Investidor de CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Investidores de CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas as comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado



que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Investidores de CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador do CRI, exceto se de outra forma prevista em legislação em vigor e (b) encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário.

12.3.4. No caso de realização de Assembleia Especial de Investidores que contemple pelo menos uma das seguintes alternativas de participação a distância, respectivo anúncio de convocação devem constar as seguintes informações adicionais: (i) se admitido o envio de instrução de voto previamente à realização da assembleia: as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo orientações sobre o preenchimento e envio e as formalidades necessárias para que o voto enviado seja considerado válido; e (ii) se admitida a participação e o voto a distância durante a assembleia por meio de sistema eletrônico: as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Investidores dos CRI, e se a Assembleia Especial de Investidores será realizada de modo parcial ou exclusivamente digital, sendo certo que caso admitida a instrução de voto de forma prévia à realização da referida assembleia e/ou admitida a participação e voto a distância por meio eletrônico, as convocações poderão ser publicadas de forma resumida com indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa deve estar disponível aos Investidores de CRI, sem prejuízo da obrigação de disponibilização pela Securitizadora, por meio de sistema eletrônico, na página da CVM na rede mundial de computadores.

12.3.5. É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleia Especial convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação, nos termos do artigo 26, §1º Resolução CVM 60.

12.3.6. A Assembleia Geral realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede ou de forma remota, observado os termos da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM 81, quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar e horário da reunião.

8.1 Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário: Somente após definição da orientação pelos Investidores dos CRI em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverão se manifestar conforme lhes for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI ou deliberação pelos Investidores de CRI, em segunda convocação, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão permanecer silentes quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Investidores dos CRI, não podendo ser imputada à Emissora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de



manifestação. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação.

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

12.5. Legislação Aplicável: As Assembleia Especial de Investidores dos CRI devem ser convocadas e realizadas de acordo com as regras previstas em lei, em norma específica e de acordo com o estipulado neste Termo de Securitização. Verificada a inexistência de regra a respeito do assunto, devem ser aplicadas na convocação e na realização da assembleia referida no caput as normas referentes à convocação e à realização da assembleia de debenturistas e, ainda de forma subsidiária, o disposto na Lei nº 6.404/76, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

12.6. Instalação: A Assembleia Especial de Investidores dos CRI se instalará com a presença de qualquer número de investidores em primeira e em segunda convocação.

12.7. Votos: Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Especiais de Investidores dos CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Investidores dos CRI ou não. Somente podem votar na Assembleia Especial de Investidores dos CRI os investidores detentores de títulos de securitização na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

12.7.1. Os Investidores dos CRI poderão exercer o voto em Assembleia Especial de Investidores dos CRI por meio do preenchimento e envio da respectiva instrução de voto a distância, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial de Investidores dos CRI na forma do § 2º do artigo 29 e § 5º do artigo 30 da Resolução CVM 60 e observadas as demais disposições da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM nº 81/22.

12.7.2. Caso os Investidores dos CRI possam participar da Assembleia Especial de Investidores dos CRI à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deverá conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Investidores dos CRI podem participar e votar à distância na Assembleia Especial de Investidores dos CRI, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a Assembleia Geral será



realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

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

12.7.4. Impedimento de voto: Não podem votar nas Assembleias Especiais de Investidores dos CRI: (i) os prestadores de serviços da Emissão, incluindo a Emissora; (ii) os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço; (iii) empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; e (iv) qualquer investidor que tenha interesse conflitante com os interesses do patrimônio em separado no tocante à matéria em deliberação, ressalvadas as hipóteses em que os únicos investidores forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (iv), ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais investidores presentes à Assembleias Especial de Investidores dos CRI, manifestada na própria assembleia ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

12.7.5. Consulta formal: Além das deliberações tomadas em Assembleias Especiais de Investidores dos CRI, é facultado à Emissora tomar as deliberações dos investidores mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos investidores, observada, nessa hipótese, o prazo mínimo de 10 (dez) dias contados do envio da consulta para manifestação. A consulta formal deverá (i) ser encaminhada pela Emissora aos Investidores dos CRI por meio dos canais usualmente utilizados para comunicações da Emissora, contendo, no mínimo: (a) exposição detalhada da matéria a ser deliberada; (b) justificativa da proposta; (c) indicação clara do prazo e da forma de manifestação; e (d) documentos pertinentes ao tema; e (ii) observar, no que couber, as regras de convocação, quóruns de instalação e deliberação previstos para as Assembleias, conforme disposto nesta Cláusula Décima Segunda do Termo de Securitização.

12.8. Quóruns: Os quóruns de deliberação das Assembleias de Investidores de CRI deverão levar em conta a totalidade dos Investidores dos CRI presentes, observadas as regras relacionadas ao cômputo dos votos proferidos em assembleias com participação a distância, previstas na Resolução CVM nº 81/22, se aplicável.

12.9. Presença da Emissora: Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias de Investidores de CRI, observadas as disposições pertinentes à presença nos termos da Resolução CVM nº 81/22, se aplicável.

12.10. Prestação de Informações: O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial de Investidores dos CRI e prestar aos Investidores dos CRI as informações que lhe forem



solicitadas, sendo que a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os Investidores dos CRI poderão convocar quaisquer terceiros (inclusive, a Devedora), para participar das Assembleias Gerais de Investidores de CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Devedora e/ou suas partes relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Investidores dos CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

12.11. Presidência: A presidência da Assembleia Especial de Investidores dos CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: **(i)** a Emissora; **(ii)** ao Agente Fiduciário; ou **(iii)** ao Titular dos CRI eleito pelos Investidores dos CRI presentes.

12.12. Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em qualquer convocação, por Titulares dos CRI representativos de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos presentes. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são legais e previstos neste Termo de Securitização. Conforme previsto na Cláusula 13.2 abaixo, o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado equivalerá a 50% (cinquenta por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação.

12.13. Dispensa para Convocação: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Especial de Investidores dos CRI a que comparecerem todos os Investidores dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

12.14. Dispensa: É dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia Especial de Investidores dos CRI sempre que for necessária alteração, em qualquer dos Documentos da Operação, decorrente exclusivamente: **(i)** da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores; **(ii)** das alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos dos Documentos da Operação; **(iii)** quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; e **(iv)** em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora e do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares do CRI.

12.15. Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleias Especiais de Investidores de CRI serão encaminhadas somente à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, exceto se a Assembleia Especial de Investidores dos CRI deliberar em sentido diverso.



12.16. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Geral para deliberar sobre: (i) o aditamento dos Documentos da Operação para a correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (ii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; (iii) alterações a quaisquer Documentos da Operação em razão de exigências formuladas pela CVM, ANBIMA ou pela B3, em virtude de atendimento à exigências de adequação às normas legais ou regulamentares; ou (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora e do Agente Fiduciário, 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 dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Investidores de CRI. As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos titulares pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, através dos respectivos sites, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contado da data em que tiverem sido implementadas, na forma do §4º do artigo 25 da Resolução CVM 60.

12.17. 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.

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

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. Liquidação do Patrimônio Separado – Insolvência da Securitizadora: Caso seja verificada: (i) a insolvência da Emissora, conforme previsto no artigo 31 da Lei 14.430; ou, ainda (ii) qualquer um dos Eventos de Assunção do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário, conforme disposto nos itens acima, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar, no prazo previsto abaixo, uma Assembleia Especial de Investidores dos CRI para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado.

13.2. Convocação da Assembleia Especial: Em até 15 (quinze) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia Especial de Investidores dos CRI, com antecedência de 20 (vinte) dias, em primeira convocação e, caso não seja realizada a assembleia, será publicado novo anúncio de segunda



convocação, com antecedência mínima de 8 (oito) dias, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia. A Assembleia instalar-se-á, em primeira convocação ou segunda convocação, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado em razão da insolvência da Securitizadora nos termos acima, será válida por Titulares dos CRI representativos de 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação, na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado equivalerá a CRI representativos de, 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

13.2.1. Deliberação pela Liquidação do Patrimônio Separado: A Assembleia Especial de Investidores dos CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

13.2.2. Em referida Assembleia Especial de Investidores dos CRI, os Investidores dos CRI deverão deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação, nomeação de outra instituição administradora, fixando, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como sua remuneração. O liquidante será a Emissora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado.

13.2.3. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência, em dação em pagamento, dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Investidores dos CRI, resultado da satisfação dos procedimentos de execução/excussão dos direitos e garantias, na proporção dos créditos representados pelos CRI em Circulação que cada um deles é titular, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

13.2.4. Na hipótese da Cláusula acima, e destituída a Emissora, caberá ao Agente Fiduciário ou à referida instituição administradora (i) administrar os Créditos do Patrimônio Separado, (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, bem como de suas garantias, caso aplicável, (iii) ratear os recursos obtidos entre os Investidores dos CRI na proporção de CRI detidos, e (iv) transferir os créditos oriundos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e garantias eventualmente não realizadas aos Investidores dos CRI, na proporção de CRI detidos por cada um.

13.2.5. 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



Especial de Investidores dos CRI não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou **(b)** caso a Assembleia Especial de Investidores dos CRI seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

13.3. Eventos que Ensejam a Assunção imediata e transitória, pelo Agente Fiduciário, da Administração do Patrimônio Separado ("Eventos de Assunção do Patrimônio Separado"):

- (a)** pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora;
- (b)** extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência da Emissora; e
- (c)** pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal.

13.3.1. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 1 (um) Dia Útil.

13.3.2. Liquidação do Patrimônio Separado – Demais hipóteses: A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado, sendo certo que neste caso não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário. Neste caso, deverá ser convocada uma Assembleia Geral para deliberar (a) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação, ou (b) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual a Securitizadora poderá continuar responsável pela administração do Patrimônio Separado, mediante a concessão de prazo adicional para fins de cumprimento, pela Securitizadora, do descumprimento em curso ou (c) pela eleição de nova securitizadora ou, ainda, outras medidas de interesses dos investidores:

- (a)** desvio de finalidade do Patrimônio Separado comprovado em juízo;
- (b)** descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Securitização e nos Documentos da Operação, não sanada em 30 (trinta) dias corridos contados da data do recebimento, pela Emissora, de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário; ou
- (c)** inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, respeitando o prazo de cura previstos pelos Créditos Imobiliários que dão suporte a essa Emissão, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer na data do inadimplemento ou na data de verificação da mora, caso os Investidores do CRI decidam nesse sentido.



13.4. Prejuízos ou Insuficiência do Patrimônio Separado: A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de comprovado descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária reconhecidos por sentença condenatória transitada em julgado ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

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

13.4.2. A Assembleia Especial de Investidores dos CRI deverá ser convocada na forma na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência e, caso não seja realizada a assembleia, será publicado novo anúncio de segunda convocação, com antecedência mínima de 8 (oito) dias, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme o artigo 30 da Lei nº 14.430.

13.4.3. Na Assembleia Especial de Investidores dos CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos Investidores dos CRI 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 Investidores dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas nos termos dos §§ 5º e 6º do artigo 30 da Lei nº 14.430.

13.5. Liquidação. A liquidação do Patrimônio Separado nos termos elencados neste capítulo será realizada mediante transferência dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, inclusive por meio de dação em pagamento, resultado da satisfação dos procedimentos de execução/excussão dos direitos e garantias, na proporção dos créditos representados pelos CRI em Circulação que cada um deles é titular, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora decorrente dos CRI.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

14.1. Despesas da Emissão: Todas as despesas relativas à Operação de Securitização, incluindo, mas não se limitando às identificadas no Anexo VII deste Termo de Securitização, são de responsabilidade da Devedora, da seguinte forma:



(i) as Despesas *Flat* serão pagas diretamente pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com valores descontados dos recursos da Primeira Integralização dos CRI;

(ii) as demais Despesas da Operação, incluindo despesas recorrentes e extraordinárias, serão pagas, por conta e ordem da Devedora, com os recursos da Cessão Fiduciária, do Fundo de Despesas e, subsidiariamente, caso estes sejam insuficientes, mediante aporte direto da Devedora na Conta Centralizadora; e

(iii) toda e qualquer despesa oriunda de custos com Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos e/ou com Junta(s) Comercial(is), serão pagas diretamente pela Devedora.

14.1.1. A Devedora obrigou-se a reembolsar a Securitizadora por despesa comprovadamente de responsabilidade da Devedora, que eventualmente seja adiantada pela Securitizadora com recursos do Patrimônio Separado, mediante apresentação de documento comprobatório do efetivo pagamento de determinada despesa. O pagamento do reembolso deverá ser realizado pela Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do envio de comunicação e comprovante de pagamento/quitação enviado pela Securitizadora à Devedora, na Conta Centralizadora.

14.1.2. O não reembolso das despesas, nos termos acima indicados, ensejará a incidência dos respectivos Encargos Moratórios, e será considerado como o descumprimento de obrigação pecuniária pela Devedora, sujeito às penalidades previstas neste instrumento.

14.1.3. Sem prejuízo do disposto acima, em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de despesas e/ou suportará despesas com recursos próprios.

14.1.4. Despesas adicionais: Observado o disposto acima, quaisquer despesas recorrentes e relacionadas à Emissão e à Oferta, serão arcadas exclusivamente pela Devedora mediante a utilização dos recursos do Fundo de Despesas, e/ou com recursos próprios, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas, inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Securitizadora, necessárias ao exercício pleno de sua função, desde que a respectiva despesa não tenha sido incorrida por culpa exclusiva e/ou concorrente da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI em benefício dos Titulares de CRI: (i) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item "i"; (ii) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (iii) publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem



como quaisquer outras despesas necessárias para realização de Assembleias Especiais de Investidores dos CRI ("Despesas Adicionais").

14.1.5. Tributos das Despesas. As Despesas da Operação, pagas diretamente pela Devedora ou por esta reembolsadas à Securitizadora, nos termos deste instrumento, deverão incluir ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos e tarifas que, nos termos da legislação tributária vigente, venham a incidir sobre tais Despesas da Operação nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

14.2. Despesas do Patrimônio Separado: O Patrimônio Separado deverá arcar com as despesas descritas acima na eventualidade de se constatar a inadimplência da Devedora, caso seja esta a responsável, e/ou a insuficiência dos recursos depositados no Fundo de Despesas.

14.3. Responsabilidade dos Investidores dos CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas acima, e tais despesas não sejam pagas pela Devedora, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, mediante aporte de recursos ao Patrimônio Separado, sem prejuízo do direito ao reembolso dos Titulares dos CRI, pela Devedora, pelas despesas efetivamente suportadas pelos Titulares dos CRI, caso aplicável. Os aportes deverão ser feitos na proporção em que cada CRI titulado por cada um representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, sendo devido mediante notificação dos Titulares dos CRI, que pode ser feita por e-mail.

14.4. Obrigações de Aporte. Caso qualquer um dos Investidores dos CRI não cumpra com as Obrigações de Aporte e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual Remuneração a que este titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais titulares de CRI adimplentes com estas despesas.

14.5. Despesas de Responsabilidade dos Investidores dos CRI: Observado o disposto acima, são de responsabilidade dos Investidores dos CRI:

- (a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI que, nos termos previstos acima, não sejam de responsabilidade da Securitizadora e/ou da Devedora;
- (b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Investidores dos CRI, inclusive na execução das Garantias já que não haverá a constituição de um fundo específico para a execução das Garantias; e



- (c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

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

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

14.6. Custos Extraordinários: No caso de transferência da administração do Patrimônio Separado para outra entidade que opere no Sistema de Financiamento Imobiliário, nas condições previstas neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais, necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Investidores dos CRI, deverão ser previamente aprovadas pelos Investidores dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

14.7. Recursos Excedentes após Pagamento das Despesas: Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários seja na forma de recursos ou de Créditos Imobiliários, tais recursos e/ou créditos deverão ser restituídos pela Emissora à Devedora em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da verificação pela Securitizadora.

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



- (i) pela implantação e registro das CCI, será devido o valor único de R\$ 4.300,00 (quatro mil e trezentos reais), a ser pago em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração lida Escritura de Emissão de CCI;
- (ii) pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, será devido o valor anual de R\$ 4.300,00 (quatro mil e trezentos reais), a ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração da Escritura de Emissão de CCI, e as demais nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI;
- (iii) os valores devidos no âmbito dos subitens (i) e (ii) acima serão acrescidos dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF, IBS, CBS e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, sendo que referidos valores serão reajustados anualmente pela variação positiva do IPCA, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*; e
- (iv) as remunerações serão devidas mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Instituição Custodiante ainda esteja exercendo atividades inerentes a suas funções em relação à Emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – ORDEM DE PAGAMENTOS

15.1. Ordem de Prioridade de Pagamentos: Em razão da vinculação dos Títulos de Dívida aos CRI, o pagamento dos Títulos de Dívida e/ou dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI, e/ou dos Créditos Cedidos Fiduciariamente deverá seguir a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, em cada Data de Pagamento, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior ("Ordem de Pagamentos"):

- (i) Pagamento das Despesas do Patrimônio Separado que não tenham sido devidamente suportadas com os recursos oriundos do Fundo de Despesas;
- (ii) Composição e/ou recomposição do Fundo de Despesas, se necessário;
- (iii) Remuneração em atraso dos Títulos de Dívida, se houver;
- (iv) Pagamento dos Juros Remuneratórios dos Títulos de Dívida vencidos no respectivo mês;
- (v) Amortização em atraso dos Títulos de Dívida, se houver;
- (vi) Pagamento da Amortização Programada dos Títulos de Dívida, vincenda no respectivo mês; e
- (vii) Recomposição do Fundo de Reserva, se necessário.

15.1.1. Destinação do Excedente. O Excedente será destinado:

- (a) Caso haja Excedente na Conta Centralizadora após o cumprimento da Ordem de



Pagamentos, desde que não esteja em curso descumprimento da Razão de Garantia, o Excedente deverá ser destinado para a Conta de Livre Movimentação; e

(b) Caso haja Excedente na Conta Centralizadora após o cumprimento da Ordem de Pagamentos e esteja em curso descumprimento da Razão de Garantia, o Excedente deverá ser destinado para a Amortização Antecipada Compulsória, no limite do montante necessário ao restabelecimento da Razão de Garantia, ou para o Resgate Total Compulsório, se necessário. Eventual remanescente do Excedente deverá ser destinado para a Conta de Livre Movimentação.

15.1.2. Insuficiência dos Recursos. Caso a Devedora não realize o pagamento dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora e os recursos para ela transferidos, decorrentes dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, sejam insuficientes para tanto, a Devedora deverá aportar o montante necessário na Conta Centralizadora em até 2 (dois) Dias Úteis da notificação que lhe for enviada pela Securitizadora nesse sentido. Caso a Devedora não aporte os recursos no prazo indicado pela Securitizadora na notificação, a Securitizadora deverá utilizar os recursos existentes no Fundo de Reserva para o pagamento integral dos valores devidos.

15.1.3. Liberação do Sobejo após a Quitação Integral. Uma vez cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas e encerrado o Patrimônio Separado, a Securitizadora deverá transferir a totalidade do saldo dos recursos do Fundo de Reserva e do Fundo de Despesas existentes na Conta Centralizadora, para a Conta de Livre Movimentação ou outra conta a ser oportunamente indicada pela Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da quitação das Obrigações Garantidas, sendo certo que referidos recursos a serem restituídos abrangerão eventuais rendimentos líquidos obtidos com os Investimentos Permitidos, ressalvados os benefícios fiscais de eventuais rendimentos à Securitizadora.

16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE

16.1. Comunicações: Todas as comunicações entre a Emissora e o Agente Fiduciário serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que a Emissora e o Agente Fiduciário venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização.

Para a Emissora

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

Avenida Paulista, nº 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista

CEP 01310-924, São Paulo - SP

At.: Leandro Issaka

Telefone: (11) 5051-3592

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

Para o Agente Fiduciário



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

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

CEP 04.578-910, São Paulo/SP

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

Tel.: (21) 3514-0000

E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br

16.1.1. Consideração das Comunicações: As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, nos endereços mencionados neste Termo de Securitização. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário caso tenham seus endereços alterados.

16.2. Publicidade: Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Investidores dos CRI, tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores, editais de convocação e outros, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://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, do inciso IV “b” do artigo 46, do inciso IV e § 4º do artigo 52 da Resolução CVM 60 e a Lei nº 14.430, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Geral não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

16.2.1. As publicações das Assembleias Especiais de Investidores serão realizadas na forma prevista na cláusula que contém tratamento específico para Assembleias Especiais de Investidores neste Termo de Securitização.

16.2.2. As despesas decorrentes do acima disposto serão pagos pela Emissora com recursos do Patrimônio Separado.

16.2.3. As demais informações periódicas ordinárias da Emissão, da Emissora e/ou do Agente Fiduciário serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM, nos termos da Resolução CVM 60 e demais legislação em vigor.

17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS



INVESTIDORES

17.1. Tratamento Tributário Aplicável aos investidores: As regras gerais relativas aos principais tributos aplicáveis aos investimentos em CRI encontram-se descritos a seguir. Todos os tributos abaixo mencionados são de responsabilidade dos investidores. Cada Investidor deve avaliar os impactos tributários relativos ao seu investimento em CRI, não devendo considerar unicamente as informações contidas abaixo. Recomendamos que cada Investidor consulte seus próprios assessores quanto à tributação a que deve estar sujeito na qualidade de Investidores dos CRI, levando em consideração as circunstâncias específicas de seu investimento.

17.1.1. Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte "IRRF"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,50%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20,00%; (c) de 361 a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,50% e (d) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15,00%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Investidores de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

Não obstante, 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.

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 nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 e artigo 70, I da Instrução Normativa nº 1.585/2015). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15,00% e adicional de 10,00%, 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. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9,00%.

A partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4,00%, respectivamente (Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015).



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, há dispensa de retenção do IRRF.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15,00% e adicional de 10,00%; pela CSLL, à alíquota de 20,00% entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, ou no caso de cooperativas de crédito, à alíquota de 17,00%, e à alíquota de 15,00% a partir de 1º de janeiro de 2019, de acordo com o artigo 3º da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, e das alterações trazidas pela Lei nº 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015. As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532/97). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4,00%, respectivamente.

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 II, da Lei nº 11.033/04. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil ("RFB"), 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.

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 nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995. 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 nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995.

17.1.2. 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 CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 ("Resolução CMN nº 4.373/ 2014"), os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita (i) aos rendimentos obtidos em investimento em CRI por pessoas físicas, os quais são isentos de tributação, inclusive no caso de investidores residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida ("Paraíso Fiscal"); e (ii) aos demais



investidores residentes ou domiciliados em Paraíso Fiscal, que se submetem à mesma tributação aplicável a residentes ou domiciliados no país, assim como ocorre com aqueles que não observem as normas da Resolução CMN nº 4.373/2014 ao realizarem seus investimentos.

É considerado Paraíso Fiscal o país ou dependência que não tribute a renda ou que a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (ou 17% se estiver alinhado com os padrões internacionais de transparência fiscal), ou, ainda, cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

No entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Paraísos Fiscais" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010 ("IN RFB nº 1.037/2010").

A menos que sejam pessoas físicas isentas de tributação, os investidores sujeitos às mesmas regras aplicáveis a residentes ou domiciliados no país sofrerão a incidência do IRRF à alíquota regressiva entre 15% e 22,5% sobre os rendimentos decorrentes de CRI, a depender do prazo da aplicação (alíquota de 22,5% para aplicações até 180 dias; de 20% para aplicações de 181 a 360 dias; de 17,5% para aplicações de 361 a 720 dias; e de 15% para aplicações acima de 720 dias).

17.1.3. Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)

17.1.3.1. Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio: 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 na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, 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 Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25,00% (vinte e cinco inteiros por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

17.1.3.2. Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários: As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. 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% ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

18. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DISPOSIÇÕES FINAIS



18.1. Registro do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização e seus aditamentos serão custodiados na Instituição Custodiante, nos termos do inciso I do artigo 33 e artigo 34 da Resolução CVM nº 60, bem como registrados na B3, pela Emissora, conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 26 da Lei 14.430/22.

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

18.3. O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e o Agente Fiduciário, bem como seus sucessores.

18.4. O presente Termo e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário, mediante aprovação dos Investidores dos CRI, exceto se disposto de outra forma acima, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

18.5. A Emissora e o Agente Fiduciário reconhecem, desde já, que o presente Termo de Securitização constitui título executivo extrajudicial nos termos dos artigos 784, 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

18.6. As Partes declaram que o Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Securitização, dos demais Documentos da Securitização, celebrados no âmbito de uma operação estruturada, razão pela qual nenhum dos Documentos da Securitização poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

18.7. Se uma ou mais disposições aqui contidas for considerada inválida, ilegal ou inexecutável em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, comprometendo-se as partes, em boa fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

18.8. O Agente Fiduciário responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou por administração temerária, conforme



decisão transitada em julgado, da qual não caiba mais recursos.

18.9. Assinatura Digital. A assinatura deste Termo de Securitização poderá ocorrer sob a forma eletrônica, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-BRASIL, conforme disposto na Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. A Emissora e o Agente Fiduciário reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, esse Contrato tem natureza de título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento.

18.9.1. 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.

19. CLÁUSULA DÉCIMA NONA – RISCOS

19.1. Riscos: 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 Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros. Isso porque o investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor.

(a) Política Econômica do Governo Federal: O Governo Brasileiro possui prerrogativas legais para intervir na economia nacional e, periodicamente, altera sua política econômica, implementando medidas como controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e restrições às importações, entre outras, que podem impactar negativamente as atividades da Securitizadora, e/ou da Devedora. No passado, tais ações governamentais incluíram controle de preços e salários, desvalorização da moeda, restrições ao fluxo de capitais e limitações à importação de bens e serviços. A Securitizadora e a Devedora não têm influência ou previsão sobre futuras políticas públicas que possam ser adotadas e que venham a afetar adversamente seus negócios, resultados financeiros e fluxos de caixa. Mudanças nas políticas públicas federais, estaduais ou municipais, bem como fatores como (i) variações cambiais; (ii) controle de capitais; (iii) inflação; (iv) flutuações nas taxas de juros; (v) restrições à liquidez dos mercados financeiros e de capitais; (vi) racionamento de energia elétrica; (vii) instabilidade nos preços e alterações na política fiscal e tributária; e (viii) medidas políticas, sociais e econômicas podem gerar impactos adversos sobre a economia e, por consequência, sobre os CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

(b) Efeitos da Política Anti-Inflacionária: O Brasil historicamente enfrentou elevados índices



inflacionários. A inflação, somada às ações do Governo Federal para controlá-la e à especulação sobre futuras medidas de contenção, contribuíram para a instabilidade econômica e a maior volatilidade do mercado de capitais nacional. Essas medidas frequentemente incluem a adoção de políticas monetárias restritivas, com elevação das taxas de juros, o que reduz a oferta de crédito e desacelera o crescimento econômico. Novas ações do Governo, como ajustes nas taxas de juros, intervenções no mercado cambial ou a fixação de valores para a moeda local, podem impactar de forma negativa a economia brasileira, a Securitizadora, a Devedora e os ativos vinculados a esta Emissão. Caso a inflação volte a atingir níveis elevados, é possível que a Devedora não consiga manter sua capacidade de pagamento, afetando diretamente os fluxos esperados para os Titulares dos CRI e, conseqüentemente, o retorno dos Investidores. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

(c) Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros: A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos investidores por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

(d) Baixa Liquidez no Mercado Secundário: O mercado secundário de CRI no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Os Titulares dos CRI que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento Final. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

(e) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado e ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade: O recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI depende do pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, em tempo hábil para o cumprimento das obrigações dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá comprometer a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações. No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, o valor a ser recebido pelos Titulares dos CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares dos CRI. Adicionalmente, os recebimentos dos Créditos Imobiliários podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, ocasionando descontinuidade no fluxo de caixa esperado. A Securitizadora pode ainda enfrentar situações de iliquidez caso haja descompasso entre tais recebimentos e os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI, comprometendo a capacidade de honrar os compromissos assumidos com os Investidores. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;



(f) Riscos relacionados à operacionalização dos pagamentos dos CRI: O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador dos CRI, o Agente Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso ou falhas por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, notadamente da Devedora em efetuar os pagamentos devidos dentro do prazo e horários definidos, podendo a Emissora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Especial de Titulares de CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais Encargos Moratórios, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

(g) Risco da marcação a mercado: Desde 2 de janeiro de 2023, distribuidores de investimento, como bancos e corretoras, deverão disponibilizar para os clientes os valores de referência para debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e títulos públicos federais (exceto tesouro direto) que eles possuem. Isso significa que tais títulos, inclusive os CRI, serão marcados a mercado, ou seja, terão a atualização diária de seu preço unitário em função de vários fatores, como mudanças nas taxas de juros e nas condições de oferta e demanda pelo ativo. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos CRI visando ao cálculo de seu preço unitário, pode causar oscilações negativas no valor dos CRI e poderá não refletir necessariamente a rentabilidade teórica dos CRI. Assim, os CRI poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação dos CRI pelo Investidor no mercado secundário. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

(h) Risco de concentração da Devedora e dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade apenas pela Devedora, na qualidade de emitente dos Títulos de Dívida. A ausência de diversificação da devedora dos Créditos Imobiliários traz riscos para os Investidores, uma vez que todos os riscos de crédito, capacidade de adimplemento e afins estão concentrados exclusivamente na Devedora. Consequentemente, quaisquer fatores que afetem a Devedora poderão afetar adversamente o pagamento da Remuneração e da Amortização dos CRI, resultando em perdas financeiras para os Investidores. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

(i) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada a época da Emissão dos CRI: A auditoria jurídica conduzida por escritório de advocacia especializado realizada para a emissão dos CRI, nos termos contratados, com escopo limitado à Devedora, às SPEs e aos Fiadores. Conforme escopo definido para a *due diligence*, foram analisados os relatórios de advogados para



os processos judiciais de natureza cível, fiscal e trabalhistas com valor de causa igual ou superior a R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais), bem como de quaisquer demandas de natureza criminal, ambiental, relacionada ao sistema financeira, ou ainda ações civis públicas e ações de naturezas diversas, tais como criminais, ambientais, falimentares, dentre outras. A *due diligence* teve seu escopo limitado, de acordo com as informações acima, e há o risco de que fatos, informações ou documentos que não tenham sido levados ao conhecimento e à análise do assessor legal, bem como fatos supervenientes, que revelem contingências não informadas afetem negativamente os CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

(j) Risco relacionado à impossibilidade de verificação acerca de desapropriação e tombamento, Débitos Ambientais Municipais e SPU do Imóvel Alienado Fiduciariamente. Há o risco de que o Imóvel Alienado Fiduciariamente venha a ser objeto de autuações, exigência de regularizações, ou venham a responder por débitos ou sofram perda de valor comercial, o que pode impactar negativamente a garantia, que poderá não corresponder ao valor ou à qualidade jurídica inicialmente esperada pelos Titulares dos CRI, considerando que, no âmbito da auditoria jurídica, não foram recebidas determinadas certidões do Imóvel Alienado Fiduciariamente. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior/ Materialidade Maior;

(k) Risco relacionado à ausência de diligência de instrumentos financeiros da Devedora: Há o risco de descumprimento e/ou vencimento antecipado de obrigações previstas em instrumentos financeiros da Devedora que não sejam de conhecimento do assessor legal e/ou das Partes, em decorrência de restrições que não tenham sido observadas, o que pode impactar negativamente os CRI em eventual cenário de *cross default*. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

(l) Risco relacionado à ausência de diligência jurídica da cônjuge do Fiador PF: Há o risco de que eventuais contingências de referida cônjuge, que não são de conhecimento do assessor legal e/ou das Partes, tenham impacto negativo patrimonial para o Fiador PF e, portanto, na sua capacidade de honrar o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, se necessário. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

(m) Risco relacionado à ausência de diligência jurídica dos Empreendimentos Alvo. Há o risco de que eventuais contingências que afetem os Empreendimentos Alvo tenham impacto negativo sobre as obras às quais a Devedora pretende destinar os recursos captados com esta Emissão, podendo a Devedora ter a necessidade de alterar os Empreendimentos Alvo, sob pena de não cumprir as obrigações relacionadas à Destinação dos Recursos, o que pode ter implicações regulatórias sobre a Oferta. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

(n) Risco relacionado à redução do escopo de diligência jurídica de SPEs Adicionais em determinadas hipóteses de reforço de garantia: Há o risco de aprovação de Propostas de Reforço de Garantia que tenham por objeto bens e/ou direitos creditórios de titularidade de pessoas



jurídicas e/ou físicas com relação às quais será realizada diligência jurídica com escopo ainda mais reduzido, previsto no Instrumento de Dívida, de modo que há o risco de que fatos, informações ou documentos que não tenham sido levados ao conhecimento e à análise do assessor legal, bem como fatos supervenientes, que revelem contingências não informadas afetem negativamente os CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

(o) Riscos relacionados à existência de ações judiciais e procedimentos ministeriais contra a Devedora: No âmbito da auditoria jurídica da Devedora realizada por conta da Emissão, foram identificadas contingências judiciais e administrativas. Embora tais ações judiciais e procedimentos administrativos não afetem diretamente as Garantias, caso os demandantes tenham sucesso em seus pleitos, os apontamentos poderão impactar financeiramente a Devedora, podendo impactar na capacidade de a Devedora honrar o cumprimento integral das Obrigações Garantias por meio do pagamento dos Créditos Imobiliários que constituem o lastro dos CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(p) Riscos relacionados à existência de débitos fiscais federais contra a Devedora: No âmbito da auditoria jurídica da Devedora realizada por conta da Emissão, foram identificados parcelamentos fiscais federais. Embora tais débitos não afetem diretamente as Garantias, em caso de inadimplência o fisco poderá prosseguir com a execução fiscal dos débitos, o que poderá impactar financeiramente a Devedora e afetar na capacidade de a Devedora honrar o cumprimento integral das Obrigações Garantias por meio do pagamento dos Créditos Imobiliários que constituem o lastro dos CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(q) Riscos relacionados à existência de ações judiciais contra a Fiadora PJ: No âmbito da auditoria jurídica da Fiadora PJ realizada por conta da Emissão, foram identificadas contingências judiciais. Embora tais ações judiciais não afetem diretamente as Garantias, caso os demandantes tenham sucesso em seus pleitos, as ações poderão impactar financeiramente a EMB, podendo impactar também na capacidade da Fiadora PJ honrar o cumprimento integral das Obrigações Garantidas. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(r) Riscos relacionados à existência de débitos e procedimentos judiciais contra o antecessor na cadeia dominial do Imóvel Alienado Fiduciariamente: No âmbito da auditoria jurídica do antecessor do Imóvel Alienado Fiduciariamente realizada por conta da Emissão, foram identificados débitos fiscais federais, estaduais e municipais, sem maiores informações sobre os tributos inadimplidos, tampouco os valores envolvidos, e procedimentos judiciais sem informações sobre a natureza e o valor das causas. Em caso de inadimplemento ou condenação do antecessor e a depender da situação de sua solvência, a aquisição do Imóvel Garantia poderá ser considerada fraudulenta e, portanto, nula, de forma que o Imóvel Alienado Fiduciariamente poderá não garantir a segurança jurídica esperada pelos Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;



(s) Riscos de Atraso na Construção. Os Empreendimentos Alvo ainda estão em fase de construção e não recebeu o respectivo "termo de verificação de obra" ou documento equivalente por parte das autoridades competentes. Eventuais falhas e atrasos no cumprimento de prazos de construção e de entrega das obras poderão prejudicar a reputação da Devedora, sujeitá-la a eventual imposição de indenização e responsabilidade civil, diminuir a rentabilidade do referido empreendimento imobiliário e ensejar o não pagamento do preço dos lotes pelos compradores. Ademais, poderá haver custos excedentes para a construção ou, ainda, condições adversas à construção, que poderão aumentar os custos de incorporação do referido empreendimento. A ocorrência dos eventos aqui descritos pode impactar a solvência da Devedora e as Garantias do CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(t) Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora: O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem a criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos Titulares dos CRI por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(u) Qualquer rebaixamento da classificação de risco do Brasil (rating) pode afetar negativamente o preço de mercado dos CRI: A Devedora, a Emissora e os CRI podem ser adversamente afetados pela percepção dos investidores quanto aos riscos relacionados à classificação de crédito da dívida soberana do Brasil. As agências de classificação avaliam regularmente o Brasil e suas classificações soberanas, que se baseiam em uma série de fatores, incluindo tendências macroeconômicas, condições fiscais e orçamentárias, métricas de endividamento e a perspectiva de mudanças em qualquer desses fatores. Recentemente, o cenário político e econômico brasileiro experimentou altos níveis de volatilidade e instabilidade, incluindo a contração de seu PIB, flutuações acentuadas do Real em relação ao dólar norte-americano, aumento do nível de desemprego e níveis mais baixos de gastos e confiança do consumidor. Tal cenário pode se intensificar com as políticas que vierem a ser adotadas pelo Governo Federal brasileiro. Qualquer rebaixamento das classificações de crédito soberano do Brasil pode aumentar a percepção de risco dos investidores e, como resultado, afetar negativamente o preço de mercado dos CRI e, consequentemente, afetando de forma negativa os titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;



(v) Risco Relacionado à Metodologia de Apuração dos Créditos Elegíveis: A metodologia de apuração dos Créditos Elegíveis contempla critérios, premissas financeiras, índices econômicos, curvas de mercado e informações provenientes de terceiros, incluindo, sem limitação, a utilização de dados extraídos de contratos de financiamento, do sistema “Sicag/Avaliação de Risco”, da curva de inflação implícita divulgada pela ANBIMA e da curva futura do DI divulgada pela B3, bem como cálculos de ajuste a valor futuro e a valor presente dos Créditos Cedidos Fiduciariamente. Nesse contexto, a apuração dos Créditos Elegíveis está sujeita a riscos operacionais, metodológicos e de mercado, incluindo eventual indisponibilidade, alteração, descontinuidade, atraso, inconsistência ou revisão das informações, índices, metodologias, sistemas ou curvas utilizados. Adicionalmente, alterações nos critérios de elegibilidade, na dinâmica inflacionária, nas curvas de mercado aplicáveis, nos índices de correção monetária, nas taxas de desconto ou nos parâmetros de cálculo poderão impactar materialmente o montante dos Créditos Elegíveis apurado em cada Data Base. Não há garantia de que o valor dos Créditos Elegíveis, conforme apurado pelo Agente de Espelhamento, refletirá integralmente o valor econômico, a liquidez, a recuperabilidade ou o desempenho efetivo dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, podendo ocorrer divergências entre o valor apurado segundo a metodologia prevista nos Documentos da Operação e o valor efetivamente realizável dos respectivos créditos. Dessa forma, os investidores poderão estar expostos ao risco de que os indicadores e métricas calculados com base nos Créditos Elegíveis não representem adequadamente a qualidade, liquidez, suficiência, recuperabilidade ou capacidade de geração de caixa da carteira de Créditos Cedidos Fiduciariamente, o que poderá impactar negativamente a percepção de risco da Operação e resultar em perdas financeiras aos Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

(w) Riscos Relacionados à Execução Inadequada e Atrasos no Recebimento dos Créditos Imobiliários. A Securitizadora, como subscritora dos Títulos de Dívida, bem como o Agente Fiduciário, conforme previsto no artigo 12 da Resolução CVM nº 17/2021, são responsáveis pelos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias, quando necessário para a satisfação dos direitos dos Titulares dos CRI. A condução inadequada desses procedimentos ou o descumprimento da legislação e regulamentação aplicável podem prejudicar os fluxos de pagamento dos CRI. Além disso, atrasos decorrentes da demora em ações de cobrança judicial ou da execução de garantias podem comprometer a capacidade de pagamento, afetando negativamente os fluxos destinados aos Investidores. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(x) Risco da não realização da carteira de ativos: A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de CRI, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta dos Créditos Imobiliários pela Devedora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações



decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, 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 Emissora perante os Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(y) Capacidade de Pagamento da Devedora e Fiadores. A Securitizadora não realizou análises ou diligências independentes para avaliar a capacidade financeira da Devedora ou dos Fiadores de honrar suas obrigações. Apesar de esta emissão contar com uma estruturação específica, a existência de outras obrigações assumidas por essas partes podem comprometer sua capacidade de manter o fluxo de pagamentos esperado no âmbito da operação de securitização. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

(z) Risco de Crédito: A Securitizadora está sujeita ao risco de inadimplemento relacionado aos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI. A reincidência de atrasos ou inadimplementos pode levar à sua insolvência, prejudicando diretamente o fluxo de pagamentos aos Investidores. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(aa) Risco de Amortização Extraordinária Compulsória ou Resgate Antecipado Total: Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de Amortização Extraordinária Compulsória e/ou de Resgate Antecipado Total. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Investidores dos CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(bb) O risco de crédito da Devedora pode afetar adversamente os CRI: A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento dos Créditos Imobiliários, bem como da capacidade da Devedora em cumprir com obrigações no âmbito dos Documentos da Operação, inclusive obrigações de pagamento dos Créditos Imobiliários. Eventual inadimplemento dessas obrigações pela Devedora 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;

(cc) Risco da atuação do Agente Fiduciário atuar em outra emissão do grupo econômico da Emissora. Na presente data, o Agente Fiduciário atua como agente fiduciário em outra emissão de valores mobiliários da Emissora e/ou de empresa do mesmo grupo econômico do qual a Emissora faz parte. Na hipótese de ocorrência de vencimento antecipado ou inadimplemento das obrigações assumidas pela Emissora, no âmbito da Emissão ou da empresa de seu grupo



econômico em outra emissão, o Agente Fiduciário poderá se encontrar em situação de conflito quanto ao tratamento equitativo entre os Titulares dos CRI e os titulares dos valores mobiliários da outra emissão. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(dd) Risco da necessidade de realização de aportes na Conta Centralizadora: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos deste Termo de Securitização. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(ee) Riscos Financeiros: São identificados três principais riscos financeiros nas operações de securitização: (i) descompasso entre as taxas de remuneração dos ativos e passivos; (ii) insuficiência de garantias devido a atrasos ou perdas acumuladas; e (iii) escassez de liquidez. A materialização de quaisquer desses riscos pode impactar negativamente os interesses dos Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(ff) Risco de originação e formalização dos Créditos Imobiliários: Eventuais falhas na originação ou formalização dos Créditos Imobiliários podem resultar em inadimplemento ou questionamentos quanto à regularidade dos créditos, além de possibilitar a configuração de eventos de vencimento antecipado ou recompra compulsória, o que pode trazer prejuízos diretos aos Investidores dos CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior;

(gg) Riscos em Função do Rito de Registro Automático da Oferta e à Não Análise Prévia pela ANBIMA: Os CRI serão distribuídos com base no rito automático de registro, conforme a Resolução CVM nº 160, sem análise prévia por parte da CVM, de forma que as informações prestadas pela Devedora, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário não foram objeto de análise pela referida autarquia. Não há garantia de que os documentos da oferta teriam sido aprovados da mesma forma, caso tivessem sido submetidos a uma avaliação da autarquia. A operação também será registrada na ANBIMA, conforme o Código de Regulação da entidade, mas sem análise prévia de mérito. Os Investidores devem estar cientes de que (i) não se aplicam à oferta todas as proteções legais e regulatórias previstas para investidores não profissionais ou que participam de ofertas públicas registradas na CVM, e (ii) as informações divulgadas não passaram por revisão da CVM ou pela ANBIMA, cabendo aos próprios Investidores realizarem avaliação independente sobre a operação. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior;

(hh) Manutenção do Registro de Companhia Securitizadora: A sua atuação como Emissora de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias securitizadoras, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade



Menor/ Materialidade Maior;

(ii) Risco relacionado à Liberação Antecipada da Alienação Fiduciária de Imóvel: Há o risco de os Titulares dos CRI deixarem de contar com a Alienação Fiduciária de Imóvel como uma das Garantias da Emissão na hipótese de a Emissora exercer a prerrogativa que lhe foi concedida de solicitar a sua liberação antecipada, independentemente de aprovação prévia em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, caso em que a segurança adicional de que os Titulares dos CRI gozam em decorrência da garantia real imobiliária deixaria de existir. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média;

(jj) Risco relacionado à Liberação Antecipada da Alienação Fiduciária de Quotas e da Cessão Fiduciária relacionadas às SPEs Adicionais: Há o risco de os Titulares dos CRI deixarem de contar com a Alienação Fiduciária de Quotas e da Cessão Fiduciária relacionadas às SPEs Adicionais como Garantias da Emissão na hipótese de a Emissora exercer a prerrogativa que lhe foi concedida de solicitar a sua liberação antecipada, independentemente de aprovação prévia em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, caso em que a segurança adicional de que os Titulares dos CRI gozam em decorrência das garantias reais em questão deixaria de existir. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média;

(kk) Risco do Quórum de Deliberação em Assembleia Geral de Titulares dos CRI: Existem deliberações a serem tomadas em assembleias gerais de Titulares dos CRI que só são aprovadas por quóruns qualificados. Os Investidores que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em assembleia geral de Titulares dos CRI, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em assembleia geral, os Investidores poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média;

(ll) Risco pela Inexistência de Rating: Os CRI não foram objeto de classificação de risco por agência de rating, razão pela qual não se tem uma análise independente do risco de crédito assumido pelos investidores com a aquisição dos CRI, não sendo possível assegurar a não ocorrência de eventuais atrasos no cumprimento das obrigações pecuniárias decorrentes da Emissão, bem como eventuais perdas de principal e juros; Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média;

(mm) Risco relacionado à Devedora e ao setor imobiliário brasileiro estarem expostos a riscos associados à aquisição, incorporação e construção imobiliárias e à venda de imóveis: A Devedora se dedica, principalmente, à aquisição, incorporação, construção e venda do(s) Empreendimento(s) Alvo para clientes, e pretende continuar desenvolvendo tais atividades. Além dos riscos que afetam de modo geral o setor imobiliário brasileiro e que podem ter impacto



negativo sobre o avanço das obras do(s) Empreendimento(s) Alvo, sobre a robustez dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e sobre a capacidade de pagamento da Devedora, tais como: (i) interrupções de fornecimento e volatilidade dos preços de matérias-primas e equipamentos de construção, (ii) escassez de mão-de-obra, (iii) alterações na oferta e demanda na região do(s) Empreendimento(s) Alvo, (iv) mudanças nos regulamentos de zoneamento urbano e normas ambientais, e (v) mudança no regime tributário aplicável ao setor imobiliário e tarifas públicas, tais atividades podem ser especificamente afetadas pelos seguintes riscos: (vi) o grau de interesse dos potenciais clientes ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades pode ficar significativamente abaixo do esperado, resultando em empreendimento menos lucrativo do que o inicialmente previsto ou mesmo não lucrativo, (vii) a construção das unidades pode não ser concluída no prazo previsto, acarretando um aumento dos custos de construção, o pagamento de multas ou a rescisão unilateral dos contratos de venda de suas unidades por parte de seus clientes, (viii) a Devedora pode ser impedida, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente seus recebíveis de acordo com certos índices de inflação, conforme atualmente permitido, (ix) na hipótese de falência ou de dificuldades financeiras de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser afetado adversamente, o que pode causar uma redução da confiança de potenciais clientes na Devedora e em outras companhias que atuam no setor, bem como das fontes de financiamento para os empreendimentos imobiliários da Devedora, (x) condições dos mercados imobiliários locais e regionais, tais como o excesso de oferta de empreendimentos, inclusive, mas não se limitando, ao excesso de oferta de empreendimentos populares nas regiões onde a Devedora atua ou pode atuar no futuro, (xi) a Devedora pode antecipar de maneira equivocada a percepção de potenciais clientes quanto à segurança, conveniência e atratividade do seu empreendimento e da área onde está localizado, (xii) atrasos na aprovação ou licenciamento do empreendimento da Devedora pelas autoridades governamentais ou a não obtenção de tais licenciamentos em decorrência de pedidos intempestivos de renovação das licenças obtidas ou de questionamentos em relação (1) aos aspectos técnicos dos estudos apresentados no licenciamento das obras; (2) à competência do órgão licenciador; e (3) ao próprio procedimento de licenciamento; e (4) identificação de contaminação ambiental de solo e/ou águas subterrâneas nos terrenos dos empreendimentos de responsabilidade direta ou indireta da Devedora, em implantação ou já comercializados, o que pode ensejar futuros dispêndios em investigação/remediação que afetem adversamente os resultados da Devedora. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média;

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



nossa capacidade de geração de resultado. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Média;

(oo) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora: Até que os CRI tenham sido integralmente pagos, a Emissora 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 os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência significativa em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média;

(pp) Risco relativo à ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora: As informações do Formulário de Referência da Emissora não foram objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi emitida opinião legal sobre a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Emissora. Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI caso alguma contingência prevista no Formulário de Referência da Emissora seja concretizada e venha a afetar o Patrimônio Separado dos CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor;

(qq) Risco de restrição de negociação: Os CRI serão ofertados exclusivamente a Investidores Profissionais e não poderão ser livremente negociados no mercado em geral, em razão do disposto no artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM nº 160. Essa limitação deve ser considerada pelos Investidores, pois pode impactar a liquidez desses ativos no mercado secundário. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(rr) Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores: A securitização de créditos imobiliários é uma prática relativamente recente no mercado de capitais brasileiro e, por sua natureza, apresenta maior complexidade em comparação a outras emissões de valores mobiliários, devido à necessidade de estruturas jurídicas que segreguem os riscos da Securitizadora, da Devedora e dos próprios créditos que compõem a Emissão. Como se trata de um mercado ainda em processo de consolidação e regulamentação, há a possibilidade de inexistência de normativas claras para determinadas situações, o que gera riscos adicionais aos Investidores. Órgãos reguladores e o Poder Judiciário podem vir a editar novas regras ou interpretar as atuais de forma que impactem negativamente a Securitizadora e os CRI, inclusive proferindo decisões contrárias aos interesses dos Investidores. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.



(ss) Inexistência de Jurisprudência Firmada Acerca da Securitização: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, 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 financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos documentos desta operação. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor;

(tt) Crescimento da Emissora e de seu Capital: O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor;

(uu) Riscos associados aos prestadores de serviços. A Emissora contratou, e poderá contratar futuramente, terceiros para realizar atividades essenciais à Emissão, como auditoria, funções de agente fiduciário, agente de liquidação, escriturador, custodiante, entre outros. Caso qualquer desses prestadores entre em recuperação judicial ou falência, eleve substancialmente seus custos ou preste serviços abaixo do padrão esperado, poderá ser necessária à sua substituição. A inexistência de alternativas viáveis no mercado pode demandar que a própria Emissora assuma diretamente essas atividades, o que exigiria recursos adicionais e tempo, afetando adversamente a relação com os Titulares dos CRI e impactando a regularidade dos pagamentos, a execução das garantias ou outros serviços fundamentais para a operação da Emissão. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

(vv) Risco de Estrutura: A presente emissão de CRI 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 fatores 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 às operações de CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor;

(ww) Risco Operacional: A Securitizadora depende de sistemas de tecnologia da informação para o processamento de informações financeiras e a gestão operacional de suas emissões. Esses sistemas podem ser suscetíveis a interrupções, e alguns processos ainda contam com inserções manuais de dados, o que eleva o risco de falhas. Problemas operacionais podem afetar



negativamente a administração dos patrimônios separados, os negócios e a reputação da Securitizadora. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor;

(xx) Demais Riscos: Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

19.2. Os negócios, situação financeira, reputação ou resultados operacionais da Emissora, da Devedora, dos Fiadores e/ou dos demais participantes da presente Oferta podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados. Caso quaisquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretizem, os negócios, a situação financeira, a reputação, os resultados operacionais da Emissora, da Devedora e/ou dos Fiadores poderão ser afetados de forma adversa, considerando o adimplemento de suas obrigações no âmbito da Operação de Securitização.

19.3. É essencial e indispensável que os Investidores leiam este Termo de Securitização e compreendam integralmente seus termos e condições, os quais são específicos desta Operação de Securitização e podem diferir dos termos e condições de outras operações envolvendo o mesmo risco de crédito.

19.4. Para os efeitos desta Cláusula, quando se afirmar que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Emissora, a Devedora e/ou os Fiadores, quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora, da Devedora e/ou dos Fiadores, 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.

19.5. A Securitizadora e seus representantes **(i)** não terão quaisquer responsabilidades relativas a quaisquer perdas ou danos, incluindo lucros cessantes, que possam advir como resultado de decisão de investimento, tomada com base nas informações contidas neste documento e/ou nos demais Documentos da Operação, e **(ii)** não fazem nenhuma declaração nem dão nenhuma garantia quanto à correção, adequação ou abrangência das informações aqui apresentadas. A Securitizadora tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, nos termos da regulamentação aplicável, para assegurar que: **(a)** as informações prestadas pela Devedora e pelos Fiadores sejam suficientes, verdadeiras, precisas, completas, consistentes e atualizadas, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e **(b)** as informações a serem fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição deverão ser suficientes para permitir aos Investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da



Oferta.

19.6. Os riscos descritos acima 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, a Devedora, os Fiadores e/ou à Oferta dos CRI. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

19.7. Classificação de Risco: Os CRI objeto desta emissão não serão objeto de análise de classificação de risco.

20. CLÁUSULA VIGÉSIMA – FORO E LEI APLICÁVEL

20.1. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo para dirimir quaisquer dúvidas oriundas deste instrumento, renunciando as Partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

20.2. Lei Aplicável: Este Termo de Securitização é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

20.3. Execução Específica: A Emissora e o Agente Fiduciário poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, conforme estabelecem os artigos 536, 806, 815 e 501 do Novo Código de Processo Civil.

O presente Termo de Securitização é firmado em formato digital.

São Paulo, 29 de maio de 2026.



(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 86ª Emissão da Leverage Companhia Securitizadora de Certificados de Recebíveis Imobiliários devidos pela VIC Engenharia S.A., celebrado em 29 de maio de 2026)

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

Securitizadora

Nome: Leandro Issaka

CPF: 307.644.618-50

Nome: Lucas Ribeiro de Almeida

CPF: 013.181.121-50

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

Agente Fiduciário

Nome: Bianca Galdino Batistela

CPF: 090.766.477-63

Nome: Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira

CPF: 092.675.697-40



ANEXO I

Características da CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 29 de maio de 2026	
SÉRIE	1	NÚMERO	0008	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSOR					
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA , sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (" <u>CVM</u> ") sob o nº 949, na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40.					
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
OXY DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade com sede no estado do Rio Grande do Sul, na cidade de Porto Alegre, na Avenida Plínio Brasil Milano, n.º 567, sala 1.001, Auxiliadora, CEP 90.450-085, inscrita no CNPJ sob o n.º 62.667.674/0001-00;					
3. DEVEDORA					
VIC ENGENHARIA S.A. , sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (" <u>CVM</u> "), com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Avenida Álvares Cabral, nº 1.777, sala 1.702, bairro de Santo Agostinho, CEP 30.170-008, inscrita no CNPJ sob o nº 12.086.678/0001-18;					
4. GARANTIAS – A CCI não contém garantias. No âmbito das Debêntures, contudo, foi constituída Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária;					
5. DESCRIÇÃO DO TÍTULO: A " <i>Escritura Particular da 5ª (quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada, da VIC Engenharia S.A.</i> ", a ser celebrada em 29 de maio de 2026 entre a Devedora, a Emissora e os Fiadores, conforme definido em referido instrumento, por meio da qual a Devedora emitirá 40.000 (quarenta mil) debêntures em série única (" <u>Debêntures</u> "), no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), totalizando o valor de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) (" <u>Valor Total da Emissão</u> ").					
6. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), na Data de Emissão, correspondentes às Debêntures.					
21. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS ALVO: Identificado no Anexo II abaixo;					
8. CONDIÇÕES DE EMISSÃO					
8.1. PRAZO EM DIAS CORRIDOS E DATA DE VENCIMENTO FINAL			1.819 dias corridos, vencendo-se, portanto, em 22 de maio de 2031.		
8.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA			N/A;		
8.3. JUROS REMUNERATÓRIOS			Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures, ou o seu		



	saldo, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “ <i>over extra-grupo</i> ”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br) (“ <u>Taxa DI</u> ”), acrescida de sobretaxa de 3,7500% (três inteiros e sete mil e quinhentos décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“ <u>Sobretaxa</u> ”, e, em conjunto com a Taxa DI, “ <u>Remuneração</u> ” ou “ <u>Juros Remuneratórios</u> ”), a serem calculados de acordo com a fórmula prevista no Instrumento de Dívida, observados os eventos de <i>step up</i> e <i>step down</i> previstos no Instrumento de Dívida.
6.4. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DA AMORTIZAÇÃO	Os Juros Remuneratórios e a Amortização Programada serão pagos, mensalmente, até a Data de Vencimento, observada a carência no caso da Amortização Programada, conforme cronograma de pagamentos previsto abaixo e no <u>Anexo I</u> do Instrumento de Dívida.
6.5. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo, SP.
6.6. ENCARGOS	(i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados pro rata temporis, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (ii) multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago.



ANEXO II

Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios

#	Datas de Pagamento	Juros	Incorpora	Amortização	Tai
1	24/06/2026	Não	Sim	Não	0,0000%
2	24/07/2026	Não	Sim	Não	0,0000%
3	26/08/2026	Não	Sim	Não	0,0000%
4	24/09/2026	Não	Sim	Não	0,0000%
5	26/10/2026	Não	Sim	Não	0,0000%
6	25/11/2026	Não	Sim	Não	0,0000%
7	24/12/2026	Não	Sim	Não	0,0000%
8	26/01/2027	Não	Sim	Não	0,0000%
9	24/02/2027	Não	Sim	Não	0,0000%
10	24/03/2027	Não	Sim	Não	0,0000%
11	26/04/2027	Não	Sim	Não	0,0000%
12	26/05/2027	Não	Sim	Não	0,0000%
13	24/06/2027	Sim	Não	Sim	2,0833%
14	26/07/2027	Sim	Não	Sim	2,1277%
15	25/08/2027	Sim	Não	Sim	2,1739%
16	24/09/2027	Sim	Não	Sim	2,2222%
17	26/10/2027	Sim	Não	Sim	2,2727%
18	24/11/2027	Sim	Não	Sim	2,3256%
19	24/12/2027	Sim	Não	Sim	2,3810%
20	26/01/2028	Sim	Não	Sim	2,4390%
21	24/02/2028	Sim	Não	Sim	2,5000%
22	24/03/2028	Sim	Não	Sim	2,5641%
23	26/04/2028	Sim	Não	Sim	2,6316%
24	24/05/2028	Sim	Não	Sim	2,7027%
25	26/06/2028	Sim	Não	Sim	2,7778%
26	26/07/2028	Sim	Não	Sim	2,8571%
27	24/08/2028	Sim	Não	Sim	2,9412%
28	26/09/2028	Sim	Não	Sim	3,0303%
29	25/10/2028	Sim	Não	Sim	3,1250%
30	24/11/2028	Sim	Não	Sim	3,2258%
31	27/12/2028	Sim	Não	Sim	3,3333%
32	24/01/2029	Sim	Não	Sim	3,4483%
33	26/02/2029	Sim	Não	Sim	3,5714%



34	26/03/2029	Sim	Não	Sim	3,7037%
35	25/04/2029	Sim	Não	Sim	3,8462%
36	24/05/2029	Sim	Não	Sim	4,0000%
37	26/06/2029	Sim	Não	Sim	4,1667%
38	25/07/2029	Sim	Não	Sim	4,3478%
39	24/08/2029	Sim	Não	Sim	4,5455%
40	26/09/2029	Sim	Não	Sim	4,7619%
41	24/10/2029	Sim	Não	Sim	5,0000%
42	26/11/2029	Sim	Não	Sim	5,2632%
43	27/12/2029	Sim	Não	Sim	5,5556%
44	24/01/2030	Sim	Não	Sim	5,8824%
45	26/02/2030	Sim	Não	Sim	6,2500%
46	26/03/2030	Sim	Não	Sim	6,6667%
47	24/04/2030	Sim	Não	Sim	7,1429%
48	24/05/2030	Sim	Não	Sim	7,6923%
49	26/06/2030	Sim	Não	Sim	8,3333%
50	24/07/2030	Sim	Não	Sim	9,0909%
51	26/08/2030	Sim	Não	Sim	10,0000%
52	25/09/2030	Sim	Não	Sim	11,1111%
53	24/10/2030	Sim	Não	Sim	12,5000%
54	26/11/2030	Sim	Não	Sim	14,2857%
55	26/12/2030	Sim	Não	Sim	16,6667%
56	24/01/2031	Sim	Não	Sim	20,0000%
57	28/02/2031	Sim	Não	Sim	25,0000%
58	26/03/2031	Sim	Não	Sim	33,3333%
59	24/04/2031	Sim	Não	Sim	50,0000%
60	26/05/2031	Sim	Não	Sim	100,0000%



ANEXO III

Declaração da Emissora

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 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, por seus representantes legais infra identificados ("Emissora"), na qualidade de emissora, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única de sua 86ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, em que a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com filial na Cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, atua como agente fiduciário ("Agente Fiduciário"), **DECLARA**, para fins de atendimento ao previsto no Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), na qualidade de emissora de certificados de recebíveis imobiliários da Série Única de sua 86ª Emissão ("Emissão"), **DECLARA**, exclusivamente para as informações fornecidas ao mercado durante a distribuição dos CRI, que:

- (i) nos termos da Lei nº 14.430, de 15 de março de 2022, conforme em vigor, e do Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, assegura que a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre Créditos Imobiliários representados integralmente pela(s) CCI, pelas Garantias, pela Conta Centralizadora, pelas Contas Arrecadadoras, pela Conta de Liquidação e pelos recursos decorrentes das Investimentos Permitidos;
- (ii) nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160 e artigo 44 da Resolução CVM 60, verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 86ª Emissão da Leverage Companhia Securitizadora de Certificados de Recebíveis Imobiliários devidos pela VIC Engenharia S.A.*" celebrado em 29 de maio de 2026, entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, na qualidade de agente fiduciário e representando os interesses dos Investidores de CRI ("Termo de Securitização");
- (iii) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração deste Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente,



são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações fornecidas ao mercado durante a Oferta. As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração têm o significado previsto no Termo de Securitização.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 29 de maio de 2026.

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

Emissora

Nome: Leandro Issaka
CPF: 307.644.618-50

Nome: Lucas Ribeiro de Almeida
CPF: 013.181.121-50



ANEXO IV

Declaração da Instituição Custodiante

OXY DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade com sede no estado do Rio Grande do Sul, na cidade de Porto Alegre, na Avenida Plínio Brasil Milano, n.º 567, sala 1.001, Auxiliadora, CEP 90.450-085, inscrita no CNPJ sob o n.º 62.667.674/0001-00, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais infra identificados ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante da "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural*" por meio da qual foi emitida 1 (uma) CCI pela **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 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40 ("Emissora" ou "Securitizadora" e "Escritura de Emissão de CCI", respectivamente), **DECLARA**, que lhe foi entregue, para custódia, a Escritura de Emissão de CCI e que, conforme o Termo de Securitização (abaixo definido), sua vinculação aos certificados de recebíveis imobiliários da Série Única de sua 86ª Emissão da Emissora ("CRI" e "Emissão", respectivamente), foi realizada por meio do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 86ª Emissão da Leverage Companhia Securitizadora de Certificados de Recebíveis Imobiliários devidos pela VIC Engenharia S.A.*, firmado em 29 de maio de 2026 entre a Emissora e **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização"). O Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI encontram-se custodiados nesta Instituição Custodiante, nos termos dos artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60. A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 29 de maio de 2026.

OXY DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Nome: Lisandra Ughini
Cargo: Diretora de Operações
CPF: 972.032.700-68



ANEXO V

Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses Agente Fiduciário Cadastrado na CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

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

CNPJ nº: 36.113.876/0004-34

Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva

RG nº 109.003 OAB/RJ

CPF nº: 001.362.577-20

E-mail: af.assinaturas@oliveiratrust.com.br

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI

Número da Emissão: 86ª

Número das Séries: Única

Emissor: Leverage Companhia Securitizadora

Quantidade: 40.000

Forma: Nominativa e escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17/21, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3 e à CVM, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação. A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 29 de maio de 2026.

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

Nome: Antonio Amaro Ribeiro de
Oliveira e Silva



Cargo: Diretor
CPF: 001.362.577-20

ANEXO VI

TABELA 1 – EMPREENDIMENTO(S) ALVO

#	Empreendimento Imobiliário	Matrícula/ RGI	Localização	CNPJ/MF	Valor estimado de recursos da Emissão, a serem alocados nos Empreendimentos Alvo (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para os Empreendimentos Alvo	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos (outros CRI) (R\$)
1	GRAN VIC BONSUCESSO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	Matrícula nº 40.193, do Cartório de Registro de Imóveis de Vespasiano, Estado de Minas Gerais	Rua V, S/N - Novo Horizonte, Vespasiano /M, CEP 33200-000	14.72.612/7000-10	4.000.000,00	10,00%	18.000.000,00
2	GRAN VIC ESMERALDAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	Matrícula nº 141.260, do Oficial de Registro de Imóveis Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídica da Comarca de Indaiatuba, Estado de São Paulo	Av. Luiz Bruno Petrilli, 600 - Jardim Bom Sucesso - Indaiatuba/SP, CEP 13349-203	54.690.265/0001-98	2.000.000,00	5,00%	3.000.000,00



3	GRAN VIC SAFIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	Matrícula nº 141.261, do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Indaiatuba, Estado de São Paulo	Av. Luiz Bruno Petrilli, 600 – Jardim Bom Sucesso – Indaiatuba/SP, CEP 13349-203	45.776.453/0001-90	2.000.000,00	5,00%	14.000.000,00
4	GRAN VIC CRISTAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	Matrícula nº 141.265, do Oficial de Registro de Imóveis Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Indaiatuba, Estado de São Paulo	Av. Luiz Bruno Petrilli, 600 – Jardim Bom Sucesso – Indaiatuba/SP, CEP 13349-203	54.484.000/0001-33	2.000.000,00	5,00%	12.000.000,00
5	GRAN VIC SIERRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	Matrícula nº 35.305, do Cartório de Registro de Imóveis de Sabará, Estado de Minas Gerais	Rua Britanite, nº 330 - Borba Gato, Sabará /MG, CEP 34730-090	52.582.752/0001-01	1.500.000,00	3,75%	7.000.000,00



6	GRAN VIC SERRANO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	Matrícula nº 35.306, do Cartório de Registro de Imóveis de Sabará, Estado de Minas Gerais	Rua Britanite, nº 330 - Borba Gato, Minas Sabará /MG, CEP 34730-090	52.582.752/0001-01	1.500.000,00	3,75%	10.000.000,00
7	MORADA VIC SERRA DOURADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	Matrícula nº 43.683, do Cartório de Registro de Imóveis de Vespasiano, Estado de Minas Gerais	Rua Serra da Boa Esperança, S/N - Serra Dourada, Vespasiano /MG	60.541.594/0001-70	3.500.000,00	8,75%	5.000.000,00
8	GRAN VIC GOOD BOM EMP. IMOB.SPE LTDA	Matrícula nº 209.858, do Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré, Estado de São Paulo	Rua José Elpídio de Oliveira, 330 - Jardim Maria Antonia - Sumaré/SP	42.703.910/0001-80	3.500.000,00	8,75%	4.000.000,00
9	GRAN VIC JUNDIAÍ CONDOMINIO ZURIQUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.	Matrícula nº 170.165, do Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí, Estado de São Paulo	Av. Armando Giasseti, 170, Engordadouro - Jundiaí/SP	41.365.304/0001-30	2.000.000,00	5,00%	-
10	GRAN VIC JUNDIAÍ CONDOMINIO COPENHAGEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	Matrícula nº 170.194, do Cartório de Registro de	Av. Armando Giasseti, 170,	41.365.268/0001-04	3.000.000,00	7,50%	-



		Imóveis de Jundiaí, Estado de São Paulo	Engordadouro - Jundiaí/SP				
1 1	GRAN VIC JUNDIAÍ CONDOMÍNIO FRIBURGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.	Matrícula nº 170.193, do Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí, Estado de São Paulo	Av. Armando Giassetti, 170, Engordadouro - Jundiaí/SP	41.365.711/001-47	3.000.000,00	7,50%	-
1 2	GRAN VIC TOSCANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	Matrícula nº 12.165, do Cartório de Registro de Imóveis de Vinhedo, Estado de São Paulo	Rua Jose Cain, 200, Capela - Vinhedo/SP	46.548.658/001-33	4.000.000,00	10,00%	-
1 3	GRAN VIC CAMPOS VERDES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	Matrícula nº 108.008, do Cartório de Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição de Goiania/GO	Rua CV03, Residencial Village Campos Verdes - Goiania/GO	63.095.496/001-44	4.000.000,00	10,00%	-
1 4	GRAN VIC UBERLANDIA 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	Matrícula nº 278.951, do Cartório de Registro de Imóveis de Uberlândia/MG	Rua Lagoinha, nº 5, Residencial Ecopark - Uberlândia/MG	65.435.549/001-54	4.000.000,00	10,00%	-





ANEXO VI

TABELA 2 – CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS AO(S) EMPREENDIMENTO(S) ALVO

DESTINAÇÃO DE RECURSOS - EMPREENDIMENTOS ALVO								TOTAL
EMPREENDIMENTOS	2026	2027		2028		2029		
	2º SEMESTRE	1º SEMESTRE	2º SEMESTRE	1º SEMESTRE	2º SEMESTRE	1º SEMESTRE	2º SEMESTRE	
GRAN VIC BONSUCESSO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	R\$ 1.000.000,00	R\$ 500.000,00	R\$ 500.000,00	R\$ 500.000,00	R\$ 500.000,00	R\$ 500.000,00	R\$ 500.000,00	R\$ 4.000.000,00
GRAN VIC ESMERALDAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	R\$ 500.000,00	R\$ 500.000,00	R\$ 500.000,00	R\$ 500.000,00				R\$ 2.000.000,00
GRAN VIC SAFIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	R\$ 1.000.000,00	R\$ 500.000,00	R\$ 500.000,00					R\$ 2.000.000,00
GRAN VIC CRISTAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	R\$ 1.000.000,00	R\$ 500.000,00	R\$ 500.000,00					R\$ 2.000.000,00
GRAN VIC SIERRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	R\$ 500.000,00	R\$ 500.000,00	R\$ 500.000,00					R\$ 1.500.000,00
GRAN VIC SERRANO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	R\$ 500.000,00	R\$ 500.000,00	R\$ 500.000,00					R\$ 1.500.000,00
MORADA VIC SERRA DOURADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	R\$ 500.000,00	R\$ 500.000,00	R\$ 500.000,00	R\$ 500.000,00	R\$ 500.000,00	R\$ 500.000,00	R\$ 500.000,00	R\$ 3.500.000,00
GRAN VIC GOOD BOM EMP. IMOB.SPE LTDA	R\$ 500.000,00	R\$ 500.000,00	R\$ 500.000,00	R\$ 500.000,00	R\$ 500.000,00	R\$ 500.000,00	R\$ 500.000,00	R\$ 3.500.000,00
GRAN VIC JUNDIAÍ CONDOMINIO ZURIQUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.	R\$ 2.000.000,00							R\$ 2.000.000,00



GRAN VIC JUNDIAÍ CONDOMÍNIO COPENHAGEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	R\$ 1.000.000,00	R\$ 1.000.000,00	R\$ 1.000.000,00					R\$ 3.000.000,00
GRAN VIC JUNDIAÍ CONDOMÍNIO FRIBURGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.	R\$ 1.000.000,00	R\$ 1.000.000,00	R\$ 1.000.000,00					R\$ 3.000.000,00
GRAN VIC TOSCANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA		R\$ 1.000.000,00	R\$ 1.000.000,00	R\$ 500.000,00	R\$ 500.000,00	R\$ 500.000,00	R\$ 500.000,00	R\$ 4.000.000,00
GRAN VIC CAMPOS VERDES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA		R\$ 1.000.000,00	R\$ 1.000.000,00	R\$ 500.000,00	R\$ 500.000,00	R\$ 500.000,00	R\$ 500.000,00	R\$ 4.000.000,00
GRAN VIC UBERLÂNDIA 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA		R\$ 1.000.000,00	R\$ 1.000.000,00	R\$ 500.000,00	R\$ 500.000,00	R\$ 500.000,00	R\$ 500.000,00	R\$ 4.000.000,00

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 dos Títulos de Dívida 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.

ANEXO VII

DESPESAS DA EMISSÃO

Despesas Flat

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODI CIDADE	Custo o %	VALOR BASE	GROSS SUP	VALOR BRUTO
			0,03	R\$	0,00	R\$
CVM 1ª Série**	Taxa de Fiscalização	FLAT	%	12.000,00	%	12.000,00
			0,02	R\$	0,00	R\$
B3 CETIP*	Registro CRI	FLAT	90%	11.600,00	%	11.600,00
			0,00	R\$	0,00	R\$
B3 CETIP*	Registro CCI	FLAT	10%	400,00	%	400,00
	Taxa Liquidação		0,00	R\$	0,00	R\$
B3 CETIP*	Financeira	FLAT	10%	224,96	%	224,96
	Taxa de Registro de		0,00	R\$	0,00	R\$
Anbima	base de dados de CRIs	FLAT	4%	1.587,20	%	1.587,20
	Taxa de Registro de		0,00	R\$	0,00	R\$
Anbima	oferta (sistema SDO)	FLAT	3%	9.919,00	%	9.919,00
				R\$		R\$
Leverage	Emissão	FLAT	-	20.000,00	11,15%	22.509,85
				R\$		R\$
Leverage	Coordenador Líder	FLAT	-	10.000,00	11,15%	11.254,92
				R\$		R\$
Leverage	Primeira taxa de gestão	FLAT	-	4.000,00	11,15%	4.501,97
				R\$		R\$
Freitas Leite	Assessor Legal	FLAT	-	95.000,00	3,65%	98.598,86
				R\$	0,00	R\$
Proton	Auditoria	FLAT	-	15.761,00	%	15.761,00
				R\$		R\$
Oxy	Custodiante	FLAT	-	4.300,00	9,65%	4.759,27
	Escriturador de CRI +			R\$		R\$
Oliveira Trust	Liquidação (1 série)	FLAT	-	8.000,00	12,15%	9.106,43
	Implantação Agente			R\$		R\$
Oliveira Trust	Fiduciário	FLAT	-	5.000,00	12,15%	5.691,52
				R\$		R\$
Oliveira Trust	Agente Fiduciário	FLAT	-	17.000,00	12,15%	19.351,17
	Agente Registrador (1			R\$		R\$
Oliveira Trust	lastro)	FLAT	-	5.000,00	12,15%	5.691,52
TOTAL				R\$ 219.792,16		R\$ 232.957,67

*Custos

estimados

0,58%

**Taxa mínima da
CVM R\$809,16

**Despesas
Recorrente
s**



PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	Custo %	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO	VALOR BRUTO ANUAL
Oliveira Trust	Agente Fiduciário	ANUAL	-	R\$ 17.000,00	12,15 %	R\$ 19.351,17	R\$ 19.351,17
Oxy Oliveira Trust	Custodiante	ANUAL	-	R\$ 4.300,00	9,65 %	R\$ 4.759,27	R\$ 4.759,27
Oxy Oliveira Trust	Escriturador de CRI + Liquidação (1 série)	ANUAL	-	R\$ 8.000,00	12,15 %	R\$ 9.106,43	R\$ 9.106,43
Proton	Agente de Espelhamento	MENSA L	-	R\$ 3.296,00	0,00 %	R\$ 3.296,00	R\$ 39.552,00
BLB	Auditoria	ANUAL	-	R\$ 2.638,25	6,15 %	R\$ 2.811,13	R\$ 2.811,13
Link	Balanço anual	ANUAL	-	R\$ 300,00	0,00 %	R\$ 300,00	R\$ 300,00
Link	Contabilidade	MENSA L	-	R\$ 300,00	0,00 %	R\$ 300,00	R\$ 3.600,00
Leverage	Taxa de Gestão	MENSA L	-	R\$ 4.000,00	11,15 %	R\$ 4.501,97	R\$ 54.023,64
Leverage**	Distribuição	EVENTU AL	-	R\$ 900,00	11,15 %	R\$ 1.012,94	R\$ 1.012,94
Serasa*	Reembolso	MENSA L	-	R\$ 50,00	0,00 %	R\$ 50,00	R\$ 600,00
Itaú	Tarifa de Conta	MENSA L	-	R\$ 87,00	0,00 %	R\$ 87,00	R\$ 1.044,00
B3 CETIP*	Custódia de CRI	MENSA L	0,0008 %	R\$ 320,00	0,00 %	R\$ 320,00	R\$ 3.840,00
B3 CETIP*	Custódia de CCI	MENSA L	0,0011 %	R\$ 440,00	0,00 %	R\$ 440,00	R\$ 5.280,00
TOTAL							R\$ 145.280,58

*Custos

estimados

0,36%

**Valor por dia de liquidação após a primeira liquidação

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



ANEXO VIII

FÓRMULAS PARA CÁLCULO DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI

1. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA.

Não há.



2. JUROS REMUNERATÓRIOS.

Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de sobretaxa de 3,75% (três inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Sobretaxa"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. A Remuneração será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

onde:

J = Valor unitário da Remuneração devida ao final de cada Período de Capitalização (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido da Sobretaxa, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorJuros = FatorDI \times FatorSpread$$

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

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

onde:

k = Número de ordem das Taxas DI, variando de "1" até "n";

n = Número total de Taxas DI consideradas no Período de Capitalização, sendo "n"



um número inteiro;

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

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

onde:

k = Conforme definido acima;

DI_k = Taxa DI de ordem k , divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

FatorSpread = Sobretaxa de juros fixos, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

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

onde:

$spread = 3,7500$ (três inteiros e sete mil e quinhentos décimos de milésimos);

dp = É o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento da Remuneração (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo “ dp ” um número inteiro.

Observações aplicáveis ao cálculo da Remuneração:

- (ii) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;
- (iii) Efetua-se o produtório dos fatores diários ($1 + TDI_k$), sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iv) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; e
- (v) O fator resultante da expressão (FatorDI x FatorSpread) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.



Para efeito do cálculo da Remuneração, deverão ser utilizadas as Taxas DI divulgadas nos 2 (dois) Dias Úteis imediatamente anteriores à data de cálculo (exemplo: para cálculo que deva ocorrer em um dia 15, seriam utilizadas as Taxas DI divulgadas no dia 13, pela B3, pressupondo-se que os dias 13, 14 e 15 são Dias Úteis).

Para fins de cálculo da Remuneração, considera-se “Período de Capitalização” o intervalo de tempo que se inicia a partir da primeira Data de Integralização (inclusive) ou da última Data de Pagamento de Remuneração (inclusive), conforme o caso, e termina na próxima Data de Pagamento de Remuneração (exclusive), ou na data da liquidação antecipada dos CRI em razão do seu resgate antecipado ou do vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI (exclusive), conforme o caso

3. AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA.

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Amortização Extraordinária Compulsória e/ou de Resgate Antecipado Total, nos termos do Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será amortizado nas datas indicadas no Anexo II ao Termo de Securitização, de acordo com a seguinte fórmula:

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

onde:

A_{ai} = Valor unitário da i-ésima parcela de Amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = conforme definido acima; e

T_{ai} = Taxa da i-ésima parcela do Valor Nominal Unitário ou do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, informado com 4 (quatro) casas decimais, conforme os percentuais informados nos termos estabelecidos no Anexo II ao Termo.



ANEXO IX

RAZÃO(ÕES) DE GARANTIA

A partir da Primeira Integralização até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, fica estabelecido que, mensalmente, em cada Data de Verificação, a Securitizadora deverá verificar, com base no Relatório de Espelhamento e nos recursos depositados na Conta Centralizadora, o atendimento à razão mínima de garantia abaixo descrita ("Razão de Garantia"):

$$\frac{\text{Créditos Elegíveis}}{\text{Saldo Devedor dos CRI}} \geq Q\%$$

onde,

(a) "Créditos Elegíveis": conforme apurado pelo Agente de Espelhamento no último dia do respectivo mês-calendário ("Data Base"), o saldo devedor dos Créditos Cedidos Fiduciariamente decorrentes de Termos de Confissão de Dívida e/ou Contratos Imobiliários que tenham sido formalizados há, pelo menos, 3 (três) meses e cujos Empreendimentos Garantia aos quais os contratos de compra e venda originários estavam relacionados tenham sido devidamente aprovados pela Caixa Econômica Federal, conforme apurado pelo contrato de financiamento ou pelo "Sistema Caixa Aqui – Sicaq/Avaliação de Risco", ajustado a valor futuro pela taxa prevista nos respectivos Termos de Confissão de Dívida e/ou Contratos Imobiliários, qual seja, (i) até o registro do habite-se, pelo INCC do último mês divulgado, apurado mensalmente; e (ii) após o registro do habite-se, pelo IPCA, acrescido de taxa de 1% a.m. (um por cento ao mês), trazido a valor presente pela taxa dos Juros Remuneratórios, descontado o saldo devedor dos Termos de Confissão de Dívida e/ou Contratos Imobiliários com parcelas em atraso em mais de 90 (noventa) dias. Para fins do ajuste a valor futuro, será utilizada a curva de inflação implícita divulgada diariamente pela ANBIMA. Para fins do ajuste a valor presente, será utilizada a curva futura do DI, divulgada diariamente pela B3;

(b) "Saldo Devedor dos CRI": significa o saldo devedor dos CRI efetivamente integralizados após amortização de principal, incorporação de juros a cada período, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, conforme apurado pela Securitizadora na Data Base; e

(c) "Q": (i) a partir da data da Primeira Integralização das Debêntures (inclusive), até o 12º (décimo segundo) mês contado da Data de Emissão, ou seja, maio de 2027 (inclusive), 110% (cento e dez por cento) e (ii) a partir do 13º (décimo terceiro) mês contado da Data de Emissão, ou seja, junho de 2027 (inclusive), até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, 150% (cento e cinquenta por cento).



Caso a Devedora não cumpra a Obrigação de Apresentação de Certidões do Imóvel Alienado Fiduciariamente (conforme definido no Instrumento de Dívida) no prazo previsto no Instrumento de Dívida, o índice “Q” acima passará a equivaler a 150% (cento e cinquenta por cento) antecipadamente, já a partir da Data de Verificação do mês imediatamente subsequente ao mês em que ocorreu o transcurso do prazo previsto para o seu cumprimento sem a devida comprovação, mantendo-se desta forma independentemente de a Devedora cumprir em atraso a Obrigação de Apresentação de Certidões do Imóvel Alienado Fiduciariamente.



ANEXO X

Outras Emissões da Emissora nas quais o Agente Fiduciário atua

Declaração acerca da existência de outras emissões de valores mobiliários, públicos ou privados, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que o Agente Fiduciário tenha atuado como agente fiduciário no período:

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 43
Volume na Data de Emissão: R\$ 48.701.000,00	Quantidade de ativos: 48701
Data de Vencimento: 22/09/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 9,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Renovação do laudo de avaliação do imóvel sob as matrículas 56.282, 7.395 e 7.289 referente a renovação devida até setembro de 2022; - Procuração (Procuração para Arrecadação de Recursos) nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária referente a março de 2023; - Verificação do cumprimento do Valor Mínimo Mensal até o mês de dezembro de 2023;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária; e (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel Rural.	

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.550.000,00	Quantidade de ativos: 10550
Data de Vencimento: 20/01/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel descrito na matrícula nº 200.012 no 16º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva; (iv) Fundo de obras; (v) Fiança; (vi) Alienação Fiduciária de Imóvel; (vii) Coobrigação; e (viii) Fiança de o contrato de locação.	



Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 9
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.000.000,00	Quantidade de ativos: 9000
Data de Vencimento: 20/07/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (a) ANTONIO AFFONSO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO , e (b) MARIA BEATRIZ MAC DOWELL LEITE DE CASTRO ; (ii) Coobrigação - constituída pela Cedente; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (i) os Créditos Imobiliários, mediante a assunção, pela Securitizadora, do compromisso de pagamento, à Cedente, do Preço da Cessão, observados os termos e condições deste instrumento; (ii) a cessão fiduciária, pela Cedente à Securitizadora, dos Direitos Creditórios existentes nesta data em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, nos termos previstos na Cláusula 5.5 abaixo; e (iii) a promessa, em caráter irrevogável e irretratável, de cessão fiduciária, pela Cedente à Securitizadora, de Direitos Creditórios que vierem a existir posteriormente. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre as Quotas da MDLC PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 28.020.931/0001-70; (v) Fundo de Despesas Ordinárias; (vi) Fundo de Obras; (vii) Fundo de Reserva.	

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 42
Volume na Data de Emissão: R\$ 59.288.000,00	Quantidade de ativos: 59288
Data de Vencimento: 23/11/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis; - Demonstração Financeira do Patrimônio separado, referente ao exercício de 2025; - Comprovação da constituição de cessão fiduciária, pelo Cedente, da Conta QI e de quaisquer recursos depositados e que venham a ser depositados na Conta QI, a ser constituída por meio do Contrato de Cessão Fiduciária.	



Garantias: Garantia: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel - Alienação Fiduciária de Imóvel, registrada sob matrícula nº 35.610, do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Belém; (ii) Fiança: Fiança cedida por (a) Eduardo Bento Vidal (CPF nº 113.336.868-97).

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.550.000,00	Quantidade de ativos: 10550
Data de Vencimento: 20/01/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel descrito na matrícula nº 200.012 no 16º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva; (iv) Fundo de obras; (v) Fiança; (vi) Alienação Fiduciária de Imóvel; (vii) Coobrigação; e (viii) Fiança de o contrato de locação.	

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 9
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.000.000,00	Quantidade de ativos: 4000
Data de Vencimento: 20/06/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (a) ANTONIO AFFONSO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO, e (b) MARIA BEATRIZ MAC DOWELL LEITE DE CASTRO; (ii) Coobrigação - constituída pela Cedente; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (i) os Créditos Imobiliários, mediante a assunção, pela Securitizadora, do compromisso de pagamento, à Cedente, do Preço da Cessão, observados os termos e condições deste instrumento; (ii) a cessão fiduciária, pela Cedente à Securitizadora, dos Direitos Creditórios existentes nesta data em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, nos termos previstos na Cláusula 5.5 abaixo; e (iii) a promessa, em caráter irrevogável	



e irretratável, de cessão fiduciária, pela Cedente à Securitizadora, de Direitos Creditórios que vierem a existir posteriormente. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre as Quotas da MDLC PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 28.020.931/0001-70; (v) Fundo de Despesas Ordinárias; (vi) Fundo de Obras; (vii) Fundo de Reserva.

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 9
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.000.000,00	Quantidade de ativos: 4000
Data de Vencimento: 20/05/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (a) ANTONIO AFFONSO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO, e (b) MARIA BEATRIZ MAC DOWELL LEITE DE CASTRO; (ii) Coobrigação - constituída pela Cedente; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (i) os Créditos Imobiliários, mediante a assunção, pela Securitizadora, do compromisso de pagamento, à Cedente, do Preço da Cessão, observados os termos e condições deste instrumento; (ii) a cessão fiduciária, pela Cedente à Securitizadora, dos Direitos Creditórios existentes nesta data em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, nos termos previstos na Cláusula 5.5 abaixo; e (iii) a promessa, em caráter irrevogável e irretratável, de cessão fiduciária, pela Cedente à Securitizadora, de Direitos Creditórios que vierem a existir posteriormente. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre as Quotas da MDLC PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 28.020.931/0001-70; (v) Fundo de Despesas Ordinárias; (vi) Fundo de Obras; (vii) Fundo de Reserva.	

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 9
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.000.000,00	Quantidade de ativos: 4000
Data de Vencimento: 20/04/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	



Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (a) ANTONIO AFFONSO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO, e (b) MARIA BEATRIZ MAC DOWELL LEITE DE CASTRO; (ii) Coobrigação - constituída pela Cedente; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (i) os Créditos Imobiliários, mediante a assunção, pela Securitizadora, do compromisso de pagamento, à Cedente, do Preço da Cessão, observados os termos e condições deste instrumento; (ii) a cessão fiduciária, pela Cedente à Securitizadora, dos Direitos Creditórios existentes nesta data em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, nos termos previstos na Cláusula 5.5 abaixo; e (iii) a promessa, em caráter irrevogável e irretratável, de cessão fiduciária, pela Cedente à Securitizadora, de Direitos Creditórios que vierem a existir posteriormente. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre as Quotas da MDLC PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 28.020.931/0001-70; (v) Fundo de Despesas Ordinárias; (vi) Fundo de Obras; (vii) Fundo de Reserva.

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 66.000.000,00	Quantidade de ativos: 66000
Data de Vencimento: 20/10/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas - foram cedidas fiduciariamente 94,29% das Quotas representativas de do capital social da Laticínio Deale Ltda., inscrita no CNPJ nº 04.800.830/0001-54; (ii) Cessão Fiduciária de Contas Vinculadas - foram cedidas fiduciariamente de 94,29% (noventa e quatro inteiros e vinte e nove centésimos por cento): (a) dos Direitos Creditórios pelos Clientes constantes do item (ii) do Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária (b) da totalidade dos pagamentos, dos valores ou dos recursos financeiros recebidos pela Fiduciante em função dos pagamentos dos Direitos Creditórios os quais deverão ser depositados nas Contas Vinculadas; (iii) Aval - prestado pelos Avalistas: NVL TRANSPORTE LTDA, inscrita no CNPJ nº 47.862.519/0001-42, ALEXANDRE DOS SANTOS e DEISE CRISTINA LORENZ DOS SANTOS; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reservas.	

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRA	



Série: 1	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.750.000,00	Quantidade de ativos: 7750
Data de Vencimento: 20/06/2029	
Taxa de Juros: PRE + 16% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Verificação do índice de cobertura da cessão fiduciária 2024.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelo Avalista - CLÍNICA DENICE OLIVEIRA LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 45.458.892/0001-07 ; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Foi cedido fiduciariamente (a) dos Direitos Creditórios (conforme abaixo definido), os quais devem atender integralmente aos Critérios de Elegibilidade; (b) da totalidade dos pagamentos, dos valores ou dos recursos financeiros recebidos pela Fiduciante em função dos eventuais pagamentos feitos pelos Clientes (conforme abaixo definido), oriundos dos Direitos Creditórios, os quais deverão ser obrigatoriamente depositados na conta corrente mantida no Banco Arbi S/A, de titularidade da Devedora; (iii) da própria Conta Vinculada; e (iv) dos títulos, dos bens e dos direitos decorrentes da Aplicações Financeiras Permitidas (conforme definidas no Termo de Securitização) e dos valores decorrentes de seu resgate e de seus rendimentos, incluindo, mas não limitando a, quaisquer investimentos, recursos, rendimentos, remunerações, frutos, acréscimos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações, investimentos e/ou aplicações realizados com Recursos mantidos na Conta Vinculada.	

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 6
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.525.000,00	Quantidade de ativos: 16525
Data de Vencimento: 20/05/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: A parcela devida em 20 de maio de 2025 não foi adimplida pela Emissora, razão pela qual o Agente Fiduciário não apresenta, neste relatório, precificação própria do ativo.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) MARCELO DUARTE ALVE, e (b) AGRITECH REPRESENTAÇÕES E SOLUÇÕES AGRÍCOLAS LTDA, inscrita no CNPJ nº 31.904.901/0001-31; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) dos Direitos Creditórios, os quais devem atender integralmente	



aos Critérios de Elegibilidade (b) da totalidade dos pagamentos, dos valores ou dos recursos financeiros recebidos pelas Fiduciantes em função dos eventuais pagamentos feitos pelos Clientes, oriundos dos Direitos Creditórios os quais deverão ser obrigatoriamente depositados na Conta Vinculada, (c) da própria Conta Vinculada, (d) os títulos, dos bens e dos direitos decorrentes da Aplicações Financeiras Permitidas e dos valores decorrentes de seu resgate e de seus rendimentos, incluindo, mas não limitando a, quaisquer investimentos, recursos, rendimentos, remunerações, frutos, acréscimos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações, investimentos e/ou aplicações realizados com Recursos mantidos na Conta Vinculada; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis Sob condição suspensiva - sobre os imóveis objeto das matrículas nº 9.001, 9.000, 8.582, 3.548 do Cartório do 1º Ofício - Serventia Extrajudicial de Carolina/Maranhão; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis Sob condição suspensiva - sobre o imóvel objeto da matrícula nº 2.946 do Cartório do 1º Ofício - Serventia Extrajudicial de Carolina/Maranhão.

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 7
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.054.000,00	Quantidade de ativos: 15054
Data de Vencimento: 27/09/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: A parcela devida em 15 de julho de 2025 foi liquidada em 26 de agosto de 2025, por meio do ambiente da B3. Considerando que o valor efetivamente pago foi ligeiramente superior ao montante apurado pelo Agente Fiduciário, optou-se por não divulgar, neste relatório, valores próprios relacionados à referida parcela, adotando-se o valor pago como referência para fins de atualização da curva do ativo.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (a) ALISSON CARIGNANO, (b) DANIELLE CARIGNANO, e (c) JOCIMARA DE OLIVEIRA; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel. (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) dos Direitos Creditórios (conforme abaixo definido), os quais devem atender integralmente aos Critérios de Elegibilidade, (b) da totalidade dos pagamentos, dos valores ou dos recursos financeiros recebidos pelo Fiduciante em função dos eventuais pagamentos feitos pelos Clientes, oriundos dos Direitos Creditórios, os quais deverão ser obrigatoriamente depositados na conta corrente de movimentação restrita no Banco Depositário, de titularidade do Fiduciante e movimentada exclusivamente pela Fiduciária; (iii) da própria Conta Vinculada; e	



(iv) dos títulos, dos bens e dos direitos decorrentes da Aplicações Financeiras Permitidas (conforme definidas no Termo de Securitização) e dos valores decorrentes de seu resgate e de seus rendimentos, incluindo, mas não limitando a, quaisquer investimentos, recursos, rendimentos, remunerações, frutos, acréscimos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações, investimentos e/ou aplicações realizados com Recursos mantidos na Conta Vinculada.

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.750.000,00	Quantidade de ativos: 7750
Data de Vencimento: 20/06/2029	
Taxa de Juros: PRE + 36,16% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Verificação do índice de cobertura da cessão fiduciária 2024.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelo Avalista - CLÍNICA DENICE OLIVEIRA LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 45.458.892/0001-07 ; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Foi cedido fiduciariamente (a) dos Direitos Creditórios (conforme abaixo definido), os quais devem atender integralmente aos Critérios de Elegibilidade; (b) da totalidade dos pagamentos, dos valores ou dos recursos financeiros recebidos pela Fiduciante em função dos eventuais pagamentos feitos pelos Clientes (conforme abaixo definido), oriundos dos Direitos Creditórios, os quais deverão ser obrigatoriamente depositados na conta corrente mantida no Banco Arbi S/A, de titularidade da Devedora; (iii) da própria Conta Vinculada; e (iv) dos títulos, dos bens e dos direitos decorrentes da Aplicações Financeiras Permitidas (conforme definidas no Termo de Securitização) e dos valores decorrentes de seu resgate e de seus rendimentos, incluindo, mas não limitando a, quaisquer investimentos, recursos, rendimentos, remunerações, frutos, acréscimos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações, investimentos e/ou aplicações realizados com Recursos mantidos na Conta Vinculada.	