

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM CLASSE ÚNICA, EM 4 (QUATRO) SÉRIES, DA 95ª (NONAGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, LASTREADO EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS POR EBAZAR.COM.BR LTDA.

celebrado entre



LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

Companhia Securitizadora, Categoria S1, sob o n.º 949

CNPJ n.º 48.415.978/0001-40

Avenida Paulista, n.º 1912, 13º andar, sala 132,

CEP 01310-924, São Paulo, SP

e

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA,

como Agente Fiduciário,

com lastro em créditos imobiliários devidos pela

EBAZAR.COM.BR LTDA.

CNPJ n.º 03.007.331/0001-41

Avenida das Nações Unidas, nº 3.003, Parte A, Bonfim,

CEP 06.233-903, Osasco, SP

e cedidos pelo

BTG LOG AAA CAJAMAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ n.º 59.658.166/0001-42

Datado de

8 de julho de 2026

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM CLASSE ÚNICA, EM 4 (QUATRO) SÉRIES, DA 95ª (NONAGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, LASTREADO EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS POR EBAZAR.COM.BR LTDA.

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

como Emissora (conforme definido a seguir):

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o n.º 949, na categoria "S1", com sede na Avenida Paulista, n.º 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 48.415.978/0001-40, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.603.257, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

como agente fiduciário dos CRI:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, sala 2, bairro Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma do seu contrato social ("Agente Fiduciário dos CRI").

Sendo a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI denominados, conjuntamente, como "Partes" ou, individualmente, como "Parte".

RESOLVEM celebrar este "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Classe Única, em 4 (Quatro) Séries, da 95ª (Nonagésima Quinta) Emissão da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreado em Créditos Imobiliários Devidos por Ebazar.com.br Ltda.*" ("Termo" ou "Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários Cedidos (conforme abaixo definidos) aos certificados de recebíveis imobiliários, em classe única, em 4 (quatro) séries, da 95ª (nonagésima quinta) emissão da Securitizadora ("CRI"), para distribuição pública, nos termos dos artigos 25 e 26, inciso VIII da Resolução da CVM n.º 160, de 13 de junho de 2022 ("Resolução CVM 160"), por se tratar de oferta pública de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhia securitizadora registrada na CVM e destinada a investidores profissionais, da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei 9.514"), da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022 ("Lei 14.430") e da Resolução CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), o qual será regido pelas cláusulas a seguir.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

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

" <u>Administrador</u> "	significa o BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
--------------------------	---

	MOBILIÁRIOS , instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, n.º 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o n.º 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório n.º 8.695, expedido pela CVM em 20 de março de 2006, na qualidade de administrador do Fundo;
<u>"Agente de Liquidação"</u>	significa a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, sala 2, bairro Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI;
<u>"Agente Fiduciário dos CRI"</u>	tem o significado atribuído no preâmbulo;
<u>"Amortização Extraordinária dos CRI"</u>	tem o significado previsto na Cláusula 3.5 abaixo;
<u>"ANBIMA"</u>	significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;
<u>"Anúncio de Encerramento"</u>	significa o anúncio de encerramento da Oferta, a ser divulgado nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160;
<u>"Anúncio de Início"</u>	significa o anúncio de início da Oferta, a ser divulgado nos termos do artigo 59, parágrafo 3º da Resolução CVM 160;
<u>"Aplicações Financeiras Permitidas"</u>	significam os investimentos em: (i) Títulos de emissão do Tesouro Nacional; (ii) Certificados e recibos de depósito bancário de emissão das seguintes instituições financeiras: Banco Bradesco S.A., Banco do Brasil S.A., Itaú Unibanco S.A., ou Banco Santander (Brasil) S.A. (em conjunto " <u>Instituições Financeiras Permitidas</u> "), em ambos os casos com liquidez diária; (iii) Fundos de investimento de Renda Fixa Referenciados-DI, com liquidez diária, geridos e/ou administrados por Instituições Financeiras Permitidas; (iv) Fundos de investimento de Renda Fixa Simples com liquidez diária, geridos e/ou administrados por Instituições Financeiras Permitidas; e/ou (v) Operações compromissadas com liquidez diária perante as Instituições Financeiras Permitidas. Os recursos

	oriundos dos rendimentos auferidos com tais Aplicações Financeiras Permitidas integrarão o Patrimônio Separado, livres de quaisquer impostos. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Aplicações Financeiras Permitidas integrarão o Patrimônio Separado, livres de quaisquer impostos. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, bem como não garante rentabilidade mínima. Sem prejuízo do disposto acima, nenhum investimento permitido poderá ser realizado em qualquer instituição financeira, fundo de investimento, pessoa física ou jurídica ou qualquer sociedade que seja parte relacionada com a Securitizadora ou que atenda a propósitos de interesse exclusivo da Securitizadora;
<u>"Alienação Fiduciária de Imóvel"</u>	significa a alienação fiduciária da Fração Ideal do Imóvel, a ser constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.
<u>"Assembleia Especial de Titulares dos CRI"</u> ou <u>"Assembleia Especial"</u>	significa a assembleia especial de Titulares dos CRI, realizada na forma prevista neste Termo de Securitização;
<u>"Atualização Monetária"</u>	tem o significado previsto na Cláusula 4.1 abaixo;
<u>"Auditor Independente do Patrimônio Separado"</u>	significa a BLB BRASIL AUDITORES INDEPENDENTES SP , com estabelecimento na Alameda Joaquim Eugenio de Lima, 680, conjunto 680, Jardim Paulista, São Paulo/SP, Cep. 01.043-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 33.761.508/0001-61 Nos termos do inciso II, do §2º, do artigo 33, da Resolução CVM 60, a destituição ou a substituição do Auditor Independente do Patrimônio Separado não está sujeita à deliberação em Assembleia Especial;
<u>"B3"</u>	significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo BACEN e

	pela CVM;
" <u>BACEN</u> "	significa o Banco Central do Brasil;
" <u>CCI</u> "	significa a Cédula de Crédito Imobiliário fracionária, sem garantia real imobiliária, emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa de 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários Cedidos;
" <u>Cedente</u> " ou " <u>Fundo</u> "	significa o BTG LOG AAA CAJAMAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA , fundo de investimento constituído nos termos da Resolução CVM 175, inscrito no CNPJ sob o n.º 59.658.166/0001-42;
" <u>Cessão</u> "	significa a cessão de direitos creditórios decorrentes do Contrato de Locação G100 realizada pelo Cedente em favor da Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão;
" <u>CETIP21</u> "	significa o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;
" <u>CMN</u> "	significa o Conselho Monetário Nacional;
" <u>CNPJ</u> "	significa o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda;
" <u>Código ANBIMA</u> "	significa o " <i>Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários</i> ", conforme em vigor;
" <u>Código Civil</u> "	significa a Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor;
" <u>Código de Processo Civil</u> "	significa a Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor;
" <u>COFINS</u> "	significa a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social;
" <u>Condições Precedentes Integralização</u> "	tem o significado previsto na Cláusula 6.8 abaixo;
" <u>Conta de Recebimento</u> "	A conta corrente de titularidade do Fundo mantida no Banco BTG Pactual (208), sob o n.º 008473999-1, agência

	n.º 0001;
<u>"Conta de Liquidação"</u>	significa a conta de titularidade da Securitizadora aberta junto ao Agente de Liquidação (310), de nº 114982-6, na agência nº 0001, destinada à liquidação financeira: (i) das integralizações de CRI realizadas por meio da B3; e (ii) dos pagamentos dos Titulares de CRI por meio da B3;
<u>"Conta Centralizadora"</u>	significa a conta de titularidade da Securitizadora mantida no Banco Itaú Unibanco (341) sob o n.º 98072-7, agência n.º 0393, nos termos do artigo 40 da Resolução CVM 60;
<u>"Contador – Prestador de Serviço"</u>	significa a LINK CONSULTORIA CONTÁBIL E TRIBUTÁRIA LTDA. , sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Siqueira Bueno, nº 1.737, CEP 03.172-010, inscrita no CNPJ sob nº 03.997.580/0001-21, e no Conselho Regional de Contabilidade – CRC/SP, sob nº 2SP021558, contratada pela Emissora para realizar a escrituração contábil do Patrimônio Separado e a elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações;
<u>"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel"</u>	significa o <i>"Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças"</i> , a ser celebrado entre o Cedente e a Securitizadora;
<u>"Contrato de Cessão"</u>	significa o <i>"Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças"</i> , celebrado entre o Cedente e a Securitizadora;
<u>"Contrato de Distribuição"</u>	significa o <i>"Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Classe Única, em 4 (Quatro) Séries, da 95ª (Nonagésima Quinta) Emissão da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreado em Créditos Imobiliários devidos por EBAZAR.COM.BR Ltda."</i> celebrado entre o Cedente, a Securitizadora e o Coordenador Líder;
<u>"Contrato de Locação G100"</u>	significa o <i>"Contrato de Locação de Imóvel Construído sob Medida (Build-To-Suit) e Outras Avenças Franco da Rocha – Galpão G100"</i> , celebrado originalmente em 3 de dezembro de 2024, conforme aditado de tempos em tempos, entre a SPE TLMC, posteriormente substituída pela Cedente, na qualidade de locadora, e a Devedora, na

	qualidade de locatária;
<u>"Contrato de Locação G200"</u>	significa o <i>"Contrato de Locação de Imóvel Construído sob Medida (Build-To-Suit) e Outras Avenças Franco da Rocha – Galpão G200"</i> , celebrado originalmente em 26 de agosto de 2025, conforme aditado de tempos em tempos, entre a Cedente, na qualidade de locadora e a Devedora, na qualidade de locatária;
<u>"Contratos de Locação"</u>	significa, em conjunto, o Contrato de Locação G100 e o Contrato de Locação G200;
<u>"Coordenador Líder"</u>	significa a GALAPAGOS CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 3.507, 1º andar parte, bairro Pinheiros, CEP 05.401-400, inscrita no CNPJ sob o nº 28.650.236/0001-92;
<u>"Créditos do Patrimônio Separado"</u>	significam (i) todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários Cedidos, representados pela CCI; (ii) a Conta Centralizadora e todos os valores que nela venham a ser depositados (no caso da Conta Centralizadora, incluindo o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva); (iii) a Conta de Liquidação; e (iv) bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável, incluindo a rentabilidade das Aplicações Financeiras Permitidas, que integram o Patrimônio Separado da presente Emissão;
<u>"Créditos Imobiliários Cedidos"</u>	significa a totalidade dos créditos imobiliários, presentes e futuros, decorrentes dos valores mensais devidos pela Devedora nos termos do Contrato de Locação G100, em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo, mas não se limitando, à atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades e demais encargos legais e contratuais a ele aplicáveis previstos no Contrato de Locação G100, em todos os casos, limitado aos créditos e valores que sejam devidos até 20 de maio de 2037;
<u>"CRI Primeira Série"</u>	significa os certificados de recebíveis imobiliários da primeira série da 95ª (nonagésima quinta) emissão da Securitizadora, com lastro nos Créditos Imobiliários Cedidos representados pela CCI;

" <u>CRI Segunda Série</u> "	significa os certificados de recebíveis imobiliários da segunda série da 95ª (nonagésima quinta) emissão da Securitizadora, com lastro nos Créditos Imobiliários Cedidos representados pela CCI;
" <u>CRI Terceira Série</u> "	significa os certificados de recebíveis imobiliários da terceira série da 95ª (nonagésima quinta) emissão da Securitizadora, com lastro nos Créditos Imobiliários Cedidos representados pela CCI;
" <u>CRI Quarta Série</u> "	significa os certificados de recebíveis imobiliários da quarta série da 95ª (nonagésima quinta) emissão da Securitizadora, com lastro nos Créditos Imobiliários Cedidos representados pela CCI;
" <u>CRI</u> "	significa os certificados de recebíveis imobiliários, em classe única, em 4 (quatro) séries da 95ª (nonagésima quinta) emissão da Securitizadora, com lastro nos Créditos Imobiliários Cedidos representados pela CCI;
" <u>CRI em Circulação</u> "	significa a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos (i) aqueles de titularidade da Securitizadora ou do Cedente; (ii) os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Securitizadora e/ou ao Cedente, assim entendidas as empresas que sejam Subsidiárias, Controladas, direta ou indiretamente, ou empresas sob Controle comum; (iii) aqueles de titularidade do Administrador, bem como de pessoas a ele ligadas, incluindo, mas não se limitando, a fundos de investimentos sob sua gestão ou sob gestão de sociedades integrantes de seu grupo econômico; ou (iv) qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em Assembleias Especiais de Titulares dos CRI;
" <u>CVM</u> "	significa a Comissão de Valores Mobiliários;
" <u>Data de Verificação</u> "	significa o dia que corresponde a 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da respectiva Data de Pagamento dos CRI;
" <u>Data de Emissão dos CRI</u> "	significa o dia 8 de julho de 2026;
" <u>Data de Integralização</u> "	significa qualquer data em que ocorrerá a subscrição e integralização dos CRI;
" <u>Data de Início da</u>	será a primeira Data de Integralização de cada série dos

<u>Rentabilidade</u>	CRI, para todos os fins e efeitos legais.
<u>"Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Primeira Série"</u>	tem o significado atribuído na Cláusula 4.2. abaixo;
<u>"Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Segunda Série"</u>	tem o significado atribuído na Cláusula 4.3. abaixo;
<u>"Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Terceira Série"</u>	tem o significado atribuído na Cláusula 4.4. abaixo;
<u>"Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Quarta Série"</u>	tem o significado atribuído na Cláusula 4.5. abaixo;
<u>"Data de Vencimento dos CRI"</u>	tem o significado previsto no item (xv) da Cláusula 3.2 abaixo;
<u>"Decreto 6.306"</u>	significa o Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme em vigor;
<u>"Despesas"</u>	significa as despesas previstas na Cláusula 13.2 abaixo;
<u>"Despesas Flat"</u>	tem o significado atribuído na Cláusula 13.2 abaixo;
<u>"Devedora"</u>	significa a EBAZAR.COM.BR LTDA. , inscrita no CNPJ sob o n.º 03.007.331/0001-41;
<u>"Dia Útil"</u>	significa qualquer dia, exceto sábado, domingo ou feriado declarado nacional, na República Federativa do Brasil;
<u>"Dívida Total do Fundo"</u>	tem o significado previsto no item (xv) da Cláusula 3.5.4 abaixo;
<u>"Documentos da Operação"</u>	significa, em conjunto, (i) o Contrato de Cessão; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) este Termo de Securitização; (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (v) o Contrato de Locação G100; (vi) o Boletim de Subscrição; (vii) o Contrato de Distribuição; (viii) os demais documentos relativos à Emissão dos CRI e à Oferta dos CRI; e (ix) os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos aqui referidos;

<u>"Efeito Adverso Relevante"</u>	significa qualquer evento ou situação que cause um efeito adverso relevante na situação financeira, nos negócios, nos bens e/ou nos resultados operacionais do Cedente, que afete de forma adversa e material a capacidade do Cedente de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos do Contrato de Cessão ou do Contrato de Locação G100;
<u>"Emissão"</u>	significa a presente 95ª (nonagésima quinta) emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora, nos termos deste Termo de Securitização;
<u>"Emissora"</u>	tem o significado atribuído no preâmbulo;
<u>"Encargos Moratórios"</u>	tem o significado previsto na Cláusula 3.2(xvii) abaixo;
<u>"Escritura de Emissão de CCI"</u>	significa o " <i>Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária, sem Garantia Real Imobiliária, em 4 (Quatro) Séries, sob a Forma Escritural</i> ", celebrado entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante, por meio do qual a CCI foi emitida para representar os correspondentes Créditos Imobiliários Cedidos, nos termos da Lei 10.931;
<u>"Escrutador dos CRI"</u>	significa a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, sala 2, bairro Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88.
<u>"Eventos de Multa Indenizatória"</u>	tem o significado previsto na Cláusula 3.5.1 abaixo;
<u>"Evento de Término"</u>	tem o significado previsto na Cláusula 2.2 abaixo;
<u>"Eventos de Recompra Compulsória"</u>	tem o significado previsto na Cláusula 3.5.4 abaixo;
<u>"Eventos de Recompra Compulsória Automática"</u>	tem o significado previsto na Cláusula 3.5.3 abaixo;
<u>"Eventos de Recompra Compulsória Não Automática"</u>	tem o significado previsto na Cláusula 3.5.4 abaixo;
<u>"Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"</u>	tem o significado previsto na Cláusula 11.1 abaixo;

<u>"Exercício Social do Patrimônio Separado"</u>	significa o exercício social do Patrimônio Separado, que encerrar-se-á em 30 de junho, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas pelo Auditor Independente do Patrimônio Separado;
<u>"Fração Ideal do Imóvel"</u>	significa a fração ideal do Imóvel a ser definida no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel;
<u>"Fundo de Despesas"</u>	significa o fundo que será constituído na Conta Centralizadora para fazer frente ao pagamento das Despesas, presentes e futuras, incluindo as Despesas a serem incorridas durante o período de vigência dos CRI, e que poderá ser investido em outros ativos, conforme definido na Cláusula 13.6 abaixo;
<u>"Fundo de Reserva"</u>	significa o fundo que será constituído na Conta Centralizadora para fazer frente ao pagamento das parcelas de amortização e dos Juros Remuneratórios dos CRI, na hipótese de insuficiência dos recursos provenientes dos Créditos Imobiliários Cedidos depositados na Conta Centralizadora para o adimplemento das obrigações devidas aos titulares de CRI nas respectivas Datas de Pagamento dos CRI, e que poderá ser investido em outros ativos, conforme definido na Cláusula 13.7 abaixo
<u>"ICSD"</u>	tem o significado previsto no item (xiv) da Cláusula 3.5.4 abaixo;
<u>"Imóvel"</u>	significa o imóvel objeto da matrícula nº 50.972, registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Franco da Rocha, estado de São Paulo;
<u>"Instituição Custodiante"</u>	significa a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, sala 2, bairro Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88.
<u>"Instrução RFB 1.585"</u>	significa a Instrução Normativa RFB n.º 1.585, de 31 de agosto de 2015, conforme em vigor;
<u>"Investidores" ou "Investidores Profissionais"</u>	significa os investidores, pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimentos, ou quaisquer outros veículos de investimento que possam investir em certificados de

	recebíveis imobiliários, desde que se enquadrem no conceito de investidor profissional, conforme definido nos artigos 11 e 13 da Resolução CVM 30;
" <u>IOF</u> "	significa o Imposto sobre Operações Financeiras;
" <u>IOF/Câmbio</u> "	significa o Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio;
" <u>IOF/Títulos</u> "	significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários;
" <u>IPCA</u> "	significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
" <u>IRPJ</u> "	significa o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica;
" <u>IRRF</u> "	significa o Imposto de Renda Retido na Fonte;
" <u>ISS</u> "	significa o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza;
" <u>JUCESP</u> "	significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo;
" <u>Legislação Ambiental</u> "	tem o significado previsto no item (xi) da Cláusula 3.5.4 abaixo;
" <u>Legislação Anticorrupção</u> "	tem o significado previsto no item (iv) da Cláusula 3.5.4 abaixo;
" <u>Legislação Proteção Social</u> "	tem o significado previsto no item (vii) da Cláusula 8.7 abaixo;
" <u>Legislação Socioambiental</u> "	significa a Legislação de Proteção Social em conjunto com a Legislação Ambiental.
" <u>Lei 8.981</u> "	significa a Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor;
" <u>Lei 9.430</u> "	significa a Lei n.º 9.430, de 27 de dezembro de 1996, conforme em vigor;
" <u>Lei 9.532</u> "	significa a Lei n.º 9.532, de 10 de dezembro de 1997, conforme em vigor;
" <u>Lei 10.931</u> "	significa a Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor;

" <u>Lei 11.033</u> "	significa a Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor;
" <u>Lei 12.846</u> "	significa a Lei 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor;
" <u>Lei 14.430</u> "	significa a Lei 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor;
" <u>Lei das Sociedades por Ações</u> "	significa a Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor;
" <u>Lei Geral de Proteção de Dados</u> "	significa a Lei n.º 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme em vigor;
" <u>MDA</u> "	significa o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3;
" <u>Medida Provisória 2.158-35</u> "	significa a Medida Provisória n.º 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor;
" <u>Mês de Verificação</u> "	significa o mês da Data de Verificação;
" <u>Obrigações Garantidas</u> "	significa o fiel, integral e pontual pagamento e cumprimento (i) do adimplemento dos Créditos Imobiliários Cedidos; (ii) da totalidade das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes de juros, multas e penalidades relativas aos Créditos Imobiliários Cedidos representados pela CCI; (iii) da totalidade das obrigações pecuniárias ou não, assumidas pelo Cedente nos termos do Contrato de Cessão, tais como a Recompra Compulsória e à Multa Indenizatória; bem como (iv) de todos e quaisquer tributos, taxas, honorários advocatícios e despesas judiciais e/ou extrajudiciais incidentes sobre a excussão dos Documentos da Operação, conforme aplicável;
" <u>Oferta</u> "	significa a distribuição pública dos CRI realizada sob o rito de registro automático, nos termos dos artigos 25 e 26, inciso VIII da Resolução CVM 160, por se tratar de oferta pública de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhia securitizadora registrada na CVM e destinada a Investidores Profissionais;
" <u>Ônus</u> "	significa qualquer penhor, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame, arresto,

	sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima
<u>"Ordem de Alocação de Pagamentos"</u>	tem o significado previsto na Cláusula 3.2(xxiii) abaixo;
<u>"Patrimônio Líquido"</u>	tem o significado previsto no item (xv) da Cláusula 3.5.4 abaixo;
<u>"Patrimônio Separado"</u>	significa o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pelos Créditos do Patrimônio Separado dos CRI, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário dos CRI, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, despesas e obrigações fiscais da Emissão dos CRI; O patrimônio separado dos CRI a ser constituído pela Securitizadora, por meio da instituição de Regime Fiduciário no Termo de Securitização, nos termos da Lei 14.430, o qual será composto pelos seguintes bens e direitos: (i) Créditos Imobiliários Cedidos; (ii) CCI; (iii) Garantias; (iv) Conta Centralizadora; (v) Conta de Liquidação; (vi) Quaisquer valores existentes na conta mencionada no item anterior, incluindo valores dos Fundos; e (vii) Rendimentos líquidos auferidos com as Aplicações Financeiras Permitidas.
<u>"Período de Capitalização"</u>	significa o intervalo de tempo que se inicia (i) na Data de Início de Rentabilidade (<i>inclusive</i>) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração dos CRI (<i>exclusive</i>), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou (ii) na data do último pagamento efetivo da Remuneração (<i>inclusive</i>) e termina na próxima Data de Pagamento da

	Remuneração (<i>exclusive</i>), no caso dos demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI;
<u>"Preço de Integralização"</u>	tem o significado previsto na Cláusula 3.2(xi) abaixo;
<u>"Recebimento de Aluguel Mensal"</u>	tem o significado previsto no item (xiv) da Cláusula 3.5.4 abaixo;
<u>"Recompra Compulsória"</u>	significa a obrigação do Cedente de realizar a recompra automática e compulsória dos Créditos Imobiliários Cedidos representados pela CCI, pagando à Securitizadora o Valor de Recompra Obrigatória (conforme definido no Contrato de Cessão), o que acontecerá em caso de ocorrência de qualquer dos Eventos de Recompra Compulsória, observados os termos e condições do Contrato de Cessão;
<u>"Recompra Facultativa"</u>	significa a faculdade do Cedente de realizar a recompra de parte ou da totalidade dos Créditos Imobiliários Cedidos representados pela CCI, pagando à Securitizadora o Valor de Recompra Facultativa (conforme definido no Contrato de Cessão), observados os termos e condições do Contrato de Cessão;
<u>"Regime Fiduciário"</u>	significa o regime fiduciário instituído pela Securitizadora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei 14.430, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;
<u>"Regras e Procedimentos ANBIMA"</u>	significa as <i>"Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas ANBIMA"</i> , conforme em vigor;
<u>"Remuneração dos CRI"</u>	tem o significado previsto na Cláusula 4.3abaixo;
<u>"Remuneração dos CRI Primeira Série e dos CRI Terceira Série"</u>	tem o significado previsto na Cláusula 4.2 abaixo;
<u>"Remuneração dos CRI Segunda Série e dos CRI Quarta Série"</u>	tem o significado previsto na Cláusula 4.3 abaixo;
<u>"Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI"</u>	tem o significado previsto na Cláusula 3.5 abaixo;
<u>"Resolução CMN 4.373"</u>	significa a Resolução CMN n.º 4.373, de 29 de setembro

	de 2014;
" <u>Resolução CVM 17</u> "	significa a Resolução CVM n.º 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme em vigor;
" <u>Resolução CVM 35</u> "	significa a Resolução CVM n.º 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor;
" <u>Resolução CVM 44</u> "	significa a Resolução da CVM n.º 44, de 23 de agosto de 2021, conforme em vigor;
" <u>Resolução CVM 60</u> "	significa a Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor;
" <u>Resolução CVM 81</u> "	significa a Resolução da CVM n.º 81, de 29 de março de 2022, conforme em vigor;
" <u>Resolução CVM 175</u> "	significa a Resolução da CVM n.º 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor;
" <u>Saldo Devedor</u> "	significa o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido (a) da Remuneração dos CRI, calculada, <i>pro rata temporis</i> , desde a Data de Início de Rentabilidade dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; e (b) dos Encargos Moratórios, se houver;
" <u>Securitizadora</u> "	tem o significado atribuído no preâmbulo;
" <u>Serviço da Dívida do CRI</u> "	tem o significado previsto no item (xiv) da Cláusula 3.5.4 abaixo;
" <u>SPE TLMC</u> "	significa a SPE TLMC 27 LTDA. , inscrita no CNPJ 50.123.381/0001-00;
" <u>Taxa Substitutiva</u> "	tem o significado atribuído na Cláusula 4.1.1 abaixo;
" <u>Titulares dos CRI</u> "	significa os titulares dos CRI;
" <u>Valor da Cessão</u> "	significa o valor a ser pago pela Securitizadora ao Cedente pela aquisição dos Créditos Imobiliários Cedidos nos termos do Contrato de Cessão;
" <u>Valor Inicial do Fundo de Despesas</u> "	tem o significado previsto na Cláusula 13.6 abaixo;
" <u>Valor Mínimo do Fundo de</u>	tem o significado previsto na Cláusula 13.6.1 abaixo;

<u>Despesas</u>	
<u>"Valor Nominal Unitário"</u>	significa o valor nominal unitário dos CRI, correspondente a R\$1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão dos CRI;
<u>"Valor Nominal Unitário Atualizado"</u>	tem o significado previsto na Cláusula 4.1 abaixo;
<u>"Valor Total da Emissão"</u>	significa o valor total da emissão, correspondente a R\$ 280.000.000,00 (duzentos e oitenta milhões de reais);
<u>"VX Informa"</u>	Plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (https://vortex.com.br), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento referentes ao envio de documentos e informações periódicas. Para a realização do cadastro é necessário acessar https://portal.vortex.com.br/register e solicitar acesso ao sistema.

1.2 Adicionalmente, **(i)** os cabeçalhos e títulos deste Termo de Securitização servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; **(ii)** os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente"; **(iii)** sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas nesta Cláusula 1 aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; **(iv)** referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; **(v)** referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; **(vi)** salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Termo de Securitização, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo de Securitização; **(vii)** todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados; e **(viii)** os termos iniciados em letras maiúsculas, mas não definidos neste Termo de Securitização terão os mesmos significados a eles atribuídos no respectivo documento a que fizer referência.

CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS

2.1 Pelo presente Termo, a Securitizadora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários Cedidos, representados pela CCI, aos CRI, cujas características são descritas na Cláusula 3 abaixo.

2.1.1 Vinculação. A Securitizadora declara que, por meio deste Termo de Securitização, serão vinculados a esta Emissão os Créditos Imobiliários Cedidos.

2.1.2 Origem dos Créditos Imobiliários Cedidos. Os Créditos Imobiliários Cedidos são oriundos do Contrato de Locação G100 e estão representados pela CCI, emitida

pela Securitizadora, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI.

2.1.3 Aquisição dos Créditos Imobiliários Cedidos. A titularidade dos Créditos Imobiliários Cedidos será adquirida pela Securitizadora mediante a celebração do Contrato de Cessão, sendo certo que tal aquisição ocorrerá anteriormente à efetiva emissão dos CRI.

2.1.4 Considerando o disposto na Cláusula 2.1.3 acima, a emissão dos CRI será precedida da efetiva transferência à Securitizadora dos Créditos Imobiliários Cedidos, decorrentes da cessão dos Créditos Imobiliários Cedidos pelo Cedente à Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão, que lastreiam os CRI. Assim, todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência dos Créditos Imobiliários Cedidos, que lastreiam os CRI, à Securitizadora serão observadas anteriormente à efetiva emissão e distribuição dos CRI, bem como ao registro da Oferta dos CRI pela CVM. Sem prejuízo do presente Termo de Securitização vincular as Partes desde a data de sua assinatura, este Termo de Securitização e a Emissão dos CRI serão eficazes a partir da Data de Emissão dos CRI.

2.1.5 Para fins do artigo 26 da Lei 14.430, a Securitizadora declara que são vinculados ao presente Termo de Securitização os Créditos Imobiliários Cedidos representados pela CCI, devidos exclusivamente pela Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de CCI e do Contrato de Locação G100.

2.1.6 Os Créditos Imobiliários Cedidos representados pela CCI vinculados ao presente Termo de Securitização são descritos no Anexo I ao presente Termo de Securitização, nos termos do artigo 2º, do Suplemento A da Resolução CVM 60, em adição às características descritas neste Termo de Securitização.

2.1.7 Uma via eletrônica da Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo 4º do artigo 18 da Lei 10.931, sendo que 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.

2.1.8 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.

2.1.9 Nos termos do parágrafo 2º do artigo 34 da Resolução CVM 60, a Instituição Custodiante deverá contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação da documentação comprobatória dos Créditos Imobiliários Cedidos.

2.1.10 A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos

termos da legislação vigente. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

2.1.11 O Regime Fiduciário será instituído pela Securitizadora, através do registro deste Termo de Securitização na B3. Adicionalmente, o Termo de Securitização será enviado para custódia junto à Instituição Custodiante, sendo que, após o recebimento, a Instituição Custodiante prestará à Securitizadora declaração elaborada nos moldes do Anexo II a este Termo de Securitização.

2.1.12 A Securitizadora pagará ao Fundo, na qualidade de Cedente, o Valor da Cessão nos termos do Contrato de Cessão, em contrapartida à cessão dos Créditos Imobiliários Cedidos, desde que tenha ocorrido a emissão, subscrição e integralização dos CRI. O pagamento do Valor da Cessão será realizado pela Securitizadora após o cumprimento das condições precedentes descritas no Contrato de Cessão, sendo certo que, nos termos da Cláusula 13.2 abaixo, serão deduzidos do Valor da Cessão as Despesas *Flat* e o montante necessário para a constituição do Fundo de Despesas. O pagamento será realizado diretamente na Conta de Recebimento.

2.1.13 Nos termos do Código ANBIMA e dos artigos 15 e 19, parágrafo 1º, das Regras e Procedimentos ANBIMA, a Oferta será registrada na ANBIMA no prazo de até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

2.2 Término dos Créditos Imobiliários Cedidos. Em decorrência da vinculação dos Créditos Imobiliários Cedidos aos CRI, o Cedente reconheceu, nos termos previstos no Contrato de Cessão, que os Créditos Imobiliários Cedidos deverão permanecer vigentes até a integral liquidação dos CRI. Neste sentido, a suspensão, rescisão, anulação, nulidade, ou qualquer outra forma de perda ou término (inclusive em decorrência de confusão), total ou parcial, voluntário ou involuntário, do Contrato de Locação G100, nos termos e condições previstos no Contrato de Cessão, resultará em um Evento de Recompra e, consequentemente, poderá ensejar o resgate antecipado dos CRI ("Evento de Término").

CLÁUSULA TERCEIRA - CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DOS CRI

3.1 Aprovação Societária e Características dos CRI

3.1.1 Aprovação Societária da Securitizadora. A Emissão e a Oferta foram devidamente aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pelos conselheiros da Emissora, reunidos em Reunião de Conselho de Administração da Emissora, realizada em 29 de abril de 2023, cuja ata foi registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo, em 19 de junho de 2023, sob o nº 247.340/23-6, por meio da qual foi autorizada, nos termos do artigo 17, inciso XI do estatuto da Emissora, a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio 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.

3.2 Características dos CRI. Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro é constituído pelos Créditos Imobiliários Cedidos representados pela CCI, conforme previsto neste Termo de Securitização, possuem as seguintes características:

(i) Número da Emissão dos CRI ou número de ordem: a presente Emissão de CRI corresponde à 95ª (nonagésima quinta) emissão de CRI da Securitizadora;

(ii) Classe: Os CRI serão emitidos em classe única;

(iii) Número de Séries: Os CRI serão emitidos em 4 (quatro) séries;

(iv) Valor Total da Emissão: O valor total da Emissão será de R\$ 280.000.000,00 (duzentos e oitenta milhões de reais), na Data de Emissão, sendo **(i)** R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais) para os CRI Primeira Série; **(ii)** R\$ 65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de reais) para os CRI Segunda Série; **(iii)** R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais) para os CRI Terceira Série; **(iv)** R\$ 65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de reais) para os CRI Quarta Série, sendo admitida a Distribuição Parcial (conforme definido abaixo) e observada a colocação do Montante Mínimo (conforme definido abaixo);

(v) Data de Emissão: A data de emissão dos CRI, qual seja, 8 de julho de 2026;

(vi) Quantidade de CRI: Serão emitidos 280.000 (duzentos e oitenta mil) CRI, sendo **(i)** 75.000 (setenta e cinco mil) CRI Primeira Série; **(ii)** 65.000 (sessenta e cinco mil) CRI Segunda Série; **(iii)** 75.000 (setenta e cinco mil) CRI Terceira Série; **(iv)** 65.000 (sessenta e cinco mil) CRI Quarta Série, sendo permitida a Distribuição Parcial e observada a colocação do Montante Mínimo;

(vii) Distribuição Parcial: Será admitida a distribuição parcial dos CRI, nos termos dos artigos 73 e seguintes da Resolução CVM 160, observada a colocação de, no mínimo, o montante de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), pelo Coordenador Líder ("Montante Mínimo"). Os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Emissora ("Distribuição Parcial");

(viii) Valor Nominal Unitário: O Valor Nominal Unitário dos CRI será de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI;

(ix) Atualização Monetária CRI: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado monetariamente, nos termos da Cláusula 4.1 abaixo;

(x) Remuneração dos CRI e Pagamento da Remuneração dos CRI: Os CRI farão jus à Remuneração dos CRI calculada e paga nos termos das Cláusulas 4.2, 4.3, 4.4 e 4.5 abaixo;

(xi) Forma de Subscrição e Integralização dos CRI e Preço de Integralização dos

CRI: A integralização dos CRI poderá ser realizada à vista ou a prazo, em moeda corrente nacional, via B3 ou mediante crédito na Conta Centralizadora, conforme estabelecido no Boletim de Subscrição (conforme definidas no Contrato de Cessão). O preço de integralização dos CRI na primeira data de integralização dos CRI (cada uma, uma "Data de Integralização") será o correspondente ao seu Valor Nominal Unitário ("Preço de Integralização"), na primeira data de integralização dos CRI. Ao Preço de Integralização poderá ser aplicado ágio ou deságio, mediante acordo mútuo entre o Coordenador Líder e o Cedente, observado que eventual ágio ou deságio acordado entre as partes deverá ser aplicado de forma igualitária tanto aos CRI quanto ao respectivo lastro, em cada Data de Integralização. Na ausência de acordo entre as partes quanto ao ágio ou deságio aplicável, a Oferta deverá ser cancelada. A aplicação de ágio ou deságio poderá decorrer de condições como: **(1)** alteração na taxa média dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (Taxa SELIC); **(2)** alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; ou **(3)** alteração no Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado mensalmente pelo IPCA, sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI de uma mesma série integralizados na Data de Integralização, nos termos do artigo 61 da Resolução CVM 160. Os CRI de cada série poderão ser subscritos e integralizados após a primeira Data de Integralização, sendo que, em tal caso, o Preço de Integralização dos CRI será correspondente ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da respectiva série, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada de forma *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização da respectiva série até a efetiva integralização dos CRI, sendo certo que, na integralização a prazo, o Boletim de Subscrição servirá como compromisso de investimento, nos termos do artigo 17, §2º, da Resolução CVM 60, para fins das chamadas de capital pela Securitizadora, uma vez constatado o cumprimento das respectivas Condições Precedentes Integralização;

(xii) Amortização dos CRI: Será realizada conforme Cláusula 4.5 abaixo;

(xiii) Regime Fiduciário: Será instituído o Regime Fiduciário pela Securitizadora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei 14.430 e do artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;

(xiv) Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: Os CRI serão depositados para **(a)** distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e **(b)** negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira das negociações e dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3;

(xv) Prazo e Data de Vencimento dos CRI: Sem prejuízo da possibilidade de resgate dos CRI **(a)** em decorrência da Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários Cedidos; **(b)** em decorrência da Recompra Facultativa dos Créditos

Imobiliários Cedidos; ou **(c)** em decorrência de um Evento de Multa Indenizatória; ou **(d)** caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Securitizadora, os Titulares dos CRI e o Cedente, ou caso não seja realizada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberação acerca da Taxa Substitutiva, nos termos previstos no Contrato de Cessão e neste Termo de Securitização, conforme aplicável, **(1)** os CRI Primeira Série terão prazo de vigência de 2.296 (dois mil duzentos e noventa e seis) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 20 de outubro de 2032; **(2)** os CRI Segunda Série terão prazo de vigência de 3.484 (três mil quatrocentos e oitenta e quatro) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 21 de janeiro de 2036; **(3)** os CRI Terceira Série terão prazo de vigência de 3.087 (três mil e oitenta e sete) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 20 de dezembro de 2034; e **(4)** os CRI Quarta Série terão prazo de vigência de 3.969 (três mil novecentos e sessenta e nove) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 20 de maio de 2037 ("Data de Vencimento dos CRI").

(xvi) Local de Emissão dos CRI: Os CRI serão emitidos na cidade de São Paulo, estado de São Paulo;

(xvii) Encargos Moratórios: Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida pela Securitizadora aos Titulares dos CRI, desde que não decorra de insuficiência do Patrimônio Separado, nos termos deste Termo de Securitização, adicionalmente ao pagamento da Remuneração dos CRI, que continuará sendo calculada *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(a)** multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; **(b)** juros de mora não compensatórios calculados *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento (inclusive) até a data do efetivo pagamento (exclusive), à taxa de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, sobre o montante devido e não pago; e **(c)** despesas eventualmente incorridas com a cobrança dos valores devidos e não pagos, o que inclui, mas sem limitação, honorários advocatícios contratuais; A Emissora apenas arcará com eventuais Encargos Moratórios com seu patrimônio próprio se: (1) tiver recebido as informações e os recursos necessários ao pagamento dos Titulares dos CRI com pelo menos 2 (dois) Dias Úteis de antecedência; e (2) o atraso no pagamento de valores devidos aos Titulares dos CRI se der por sua culpa exclusiva.

(xviii) Forma e Comprovação de Titularidade: Os CRI serão emitidos na forma escritural. Neste sentido, para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente os CRI terão a sua titularidade comprovada pelo registro efetuado pelo Escriturador dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3 para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3;

(xix) Locais e Método de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3, conforme o caso. Caso por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado na B3, na data de seu pagamento,

a Securitizadora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Securitizadora;

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

(xxi) Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista no Termo de Securitização até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos;

(xxii) Pagamentos: Os pagamentos dos Créditos Imobiliários Cedidos serão realizados pela Devedora mediante depósito de recursos na Conta Centralizadora, observado o disposto na Cláusula 5 abaixo;

(xxiii) Ordem de Alocação dos Pagamentos: A ordem de prioridade de pagamentos descrita abaixo, na qual os recursos depositados e disponíveis recebidos até a Data de Pagamento de Remuneração (exclusive) na Conta Centralizadora oriundos do pagamento dos Créditos Imobiliários Cedidos e de valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias, imediatamente subsequente, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior ("Ordem de Alocação dos Pagamentos"):

- (a)** despesas do Patrimônio Separado, caso não haja recursos disponíveis no Fundo de Despesas;
- (b)** recomposição do Valor Mínimo do Fundo de Despesas ou do Valor Inicial do Fundo de Despesas, conforme o caso;
- (c)** eventuais Encargos Moratórios dos CRI;
- (d)** Remuneração dos CRI vencida e não paga;
- (e)** Remuneração dos CRI;
- (f)** amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI vencida e não paga;
- (g)** amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI; e

(h) Amortização Extraordinária dos CRI, se aplicável.

Eventuais excedentes após a aplicação prevista nos itens acima serão liberados para o Fundo, na qualidade de Cedente, em até 2 (dois) Dias Úteis, na Conta de Recebimento.

Fica certo e acordado que as amortizações e os pagamentos da Remuneração dos CRIs, nos termos desta Cláusula, serão realizados de forma proporcional entre as séries.

(xxiv) Garantias: Os CRI não contam com garantias próprias. Os Créditos Imobiliários Cedidos contam com a Alienação Fiduciária de Imóvel, nos termos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel;

(xxv) Coobrigação da Securitizadora: Não haverá coobrigação da Securitizadora para o pagamento dos CRI;

(xxvi) Subordinação: Não haverá subordinação;

(xxvii) Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários Cedidos: Os Créditos Imobiliários Cedidos estão vinculados ao Imóvel, conforme indicado no Anexo I ao presente Termo de Securitização;

(xxviii) Cartório de Registro de Imóveis em que o Imóvel esteja registrado, Matrícula do Imóvel e Situação de Registro: O Imóvel vinculado aos Créditos Imobiliários Cedidos é integrante da matrícula indicada no Anexo I deste Termo de Securitização;

(xxix) Os imóveis vinculados têm "habite-se"? Sim em relação à Fase 1 do Galpão G100;

(xxx) Os imóveis estão sob regime de incorporação? O Imóvel não está sob o regime de incorporação imobiliária;

(xxxi) Classificação de Risco dos CRI: Não há;

(xxxii) Classificação ANBIMA dos CRI: Nos termos do artigo 4º das Regras e Procedimentos ANBIMA, os CRI são classificados como "Corporativos", "Concentrados", "Logístico", "Locação/arrendamento/superfície".

3.3 Destinação dos Recursos: O valor obtido com a integralização dos CRI será utilizado pela Securitizadora para pagamento do Valor da Cessão, observadas as retenções realizadas na forma da Cláusula 13.2 abaixo.

3.4 Vinculação dos Pagamentos: Os Créditos do Patrimônio Separado e todos e quaisquer recursos a eles relativos serão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Securitizadora, em conformidade com este Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações do Cedente e/ou da Securitizadora até a data

de resgate dos CRI, exceto pelos eventuais tributos sobre eles aplicáveis, e pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Neste sentido, os Créditos do Patrimônio Separado, conforme aplicável:

- (i) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio da Securitizadora ou com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis em nenhuma hipótese;
- (ii) serão mantidos apartados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Securitizadora até que se complete a amortização integral dos CRI, observados os termos e condições previstos neste Termo de Securitização;
- (iii) serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI 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 respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

3.5 Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI e Amortização Extraordinária dos CRI.

Observados os procedimentos previstos na Cláusula 3.6 abaixo, **(1)** a Securitizadora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI mediante pagamento do Valor do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI (conforme definido abaixo), a qualquer tempo a partir da Data de Início de Rentabilidade ("Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI"), observados os prazos, termos e condições estabelecidos na Cláusula 3.5.1, nas seguintes hipóteses **(i)** na ocorrência de um Evento de Multa Indenizatória, observado o disposto neste Termo de Securitização; **(ii)** na ocorrência de Recompra Compulsória ou na ocorrência da Recompra Facultativa da totalidade dos Créditos Imobiliários Cedidos, observado o disposto neste Termo de Securitização; ou **(iii)** caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Securitizadora, os Titulares dos CRI e o Cedente, ou caso não seja realizada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberação acerca da Taxa Substitutiva, nos termos da Cláusula 4.1.1 e seguintes abaixo; e **(2)** a Securitizadora deverá, independentemente de autorização prévia dos Titulares dos CRI, realizar uma amortização extraordinária dos CRI sempre que ocorrer Recompra Facultativa parcial dos Créditos Imobiliários Cedidos, conforme previsto no Contrato de Cessão, nos mesmos termos e condições e na mesma proporção da Recompra Facultativa parcial, limitada ao valor correspondente a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, de forma proporcional entre as séries ("Amortização Extraordinária dos CRI").

3.5.1 Eventos de Multa Indenizatória. O Cedente responde pela existência, validade, eficácia e exigibilidade dos Créditos Imobiliários Cedidos. Neste sentido, o Cedente

obrigou-se a pagar a multa indenizatória definida no Contrato de Cessão, caso ocorra qualquer um dos seguintes eventos ("Eventos de Multa Indenizatória"):

- (i) a ilegitimidade, inexistência, invalidade dos Créditos Imobiliários Cedidos ou do Contrato de Locação G100 sejam reconhecidas ou declaradas, no todo ou em parte;
- (ii) caso os Créditos Imobiliários Cedidos sejam parcial ou integralmente declarados nulos, inexistentes, inexigíveis, inválidos, ineficazes e/ou ilegais; e
- (iii) caso o Contrato de Locação G100 seja rescindido por qualquer hipótese, sendo que em tais casos, do valor da Multa Indenizatória será deduzido o montante recebido em virtude de eventual indenização prevista no Contrato de Locação G100.

3.5.2.1 Nos termos do Contrato de Cessão, o Cedente pagará o Valor do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis a contar do recebimento, pelo Cedente, de notificação por escrito a ser enviada pela Securitizadora ou caso o Cedente informe à Securitizadora a ocorrência de um Evento de Multa Indenizatória, com aviso de recebimento, noticiando e comprovando de forma inequívoca a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória.

3.5.3 Eventos de Recompra Compulsória Automática. Sujeito ao disposto na Cláusula 4.1 do Contrato de Cessão, a Securitizadora deverá, automaticamente, considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigível, pelo Cedente, observados os prazos de cura estabelecidos individualmente nos subitens abaixo, quando for o caso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, a Recompra Compulsória, nos termos do Contrato de Cessão, na data em que tomar ciência da ocorrência de qualquer uma das seguintes hipóteses ("Eventos de Recompra Compulsória Automática"):

- (i) descumprimento pelo Cedente de qualquer obrigação pecuniária a ele imposta em qualquer Documento da Operação, conforme aplicável, que não seja sanado no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data estipulada para pagamento, exceto se outro prazo de cura for expressamente previsto no respectivo documento;
- (ii) caso os Créditos Imobiliários Cedidos, representados pela CCI, sejam atribuídos a terceiros ou considerados inexecutáveis, inválidos, inexistentes ou nulos conforme decisão judicial ou arbitral com efeitos imediatos, para a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo, no âmbito de processo judicial ou arbitral iniciado por partes que não sejam a Locatária, ou o Cedente e pessoas físicas ou jurídicas e demais entidades a ele vinculadas; e
- (iii) caso o Cedente ou qualquer parte a ele relacionada, pratique qualquer ato com o propósito de anular, invalidar ou tornar inexecutável a presente Cessão de Créditos, o Contrato de Cessão ou qualquer um dos Documentos da Operação, bem como o pagamento dos Créditos Imobiliários Cedidos em favor da Securitizadora.

3.5.3.1 Ocorrendo qualquer dos Eventos de Recompra Compulsória Automática previstos na Cláusula 3.5.3 do Contrato de Cessão (observados os respectivos prazos

de cura, se houver), nos termos do Contrato de Cessão, a Recompra Compulsória tornar-se-á automaticamente exigível, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.

3.5.4 Eventos de Recompra Compulsória Não Automática. Adicionalmente, a Securitizadora deverá convocar assembleia especial dos Titulares dos CRI, e comunicar o Cedente, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar ciência de quaisquer dos eventos listados abaixo, para que os Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI especialmente convocada para este fim, possam deliberar a respeito da não realização da Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários Cedidos ("Eventos de Recompra Compulsória Não Automática" e, em conjunto com os Eventos de Recompra Compulsória Automática, os "Eventos de Recompra Compulsória"):

(i) descumprimento pelo Cedente de qualquer obrigação não pecuniária a ele imposta em qualquer Documento da Operação (exceto pelo Contrato de Locação G100), conforme aplicável, que não seja sanado no prazo de até 30 (trinta) dias contados do inadimplemento, exceto se outro prazo de cura for expressamente previsto nos Documentos da Operação;

(ii) ocorrência de vencimento antecipado de quaisquer operações financeiras do Cedente no mercado financeiro e/ou de capitais cujo valor, individual ou agregado, seja superior ao equivalente a 15% (quinze por cento) do patrimônio líquido do Cedente;

(iii) caso quaisquer das declarações ou garantias prestadas pelo Cedente nos Documentos da Operação de que sejam parte seja falsa, enganosa, ou ainda, insuficientes, incorretas, imprecisas, inconsistentes e desatualizadas;

(iv) violação, pelo Cedente ou por qualquer parte a ele relacionada, envolvendo qualquer lei ou regulamento contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas sem limitação, o previsto na Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor, no Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022, na Lei n.º 9.613, de 03 de março de 1998, na Lei n.º 12.529, de 30 de novembro de 2011, na *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e no *UK Bribery Act* ("Legislação Anticorrupção"), conforme aplicáveis;

(v) caso a Alienação Fiduciária de Imóvel torne-se, comprovadamente, por qualquer motivo, insuficiente, inábil, imprópria ou imprestável ao fim a que se destina, e não sejam observados os mecanismos e prazos de reforço da garantia previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel;

(vi) caso a Locatária, pratique qualquer ato com o propósito de anular, invalidar ou tornar inexecutível a presente Cessão de Créditos, o Contrato de Cessão ou qualquer um dos Documentos da Operação, bem como o pagamento dos Créditos Imobiliários Cedidos em favor da Securitizadora;

(vii) antes do Segundo Desembolso, constituição de Ônus (conforme definido

abaixo) sobre bem(ns), ativo(s) e/ou direito(s) do Fundo, exceto pela Alienação Fiduciária de Imóvel, pela constituição de Ônus sobre o Galpão G200 e pela Fase 2 do Galpão G100, desde que, em qualquer caso, o valor individual ou agregado do(s) bem(ns), ativo(s) e/ou direito(s) objeto do Ônus, somado ao saldo devedor de quaisquer dívidas e/ou obrigações financeiras existentes do Fundo (incluindo, para todos os fins, a dívida representada pela presente Cessão) não ultrapasse 50,00% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo ("LTV do Fundo"), devendo o Cedente, antes da constituição de Ônus voluntário ou quando da ocorrência de constituição de Ônus involuntário, obrigatoriamente solicitar à Securitizadora a apuração do LTV do Fundo com base no último informe mensal do Fundo disponível divulgado nos termos da Resolução CVM 175 ou da regulamentação aplicável vigente, observado que, exclusivamente no caso de oneração involuntária (i.e., penhora ou outra constrição judicial ou administrativa imposta por autoridade governamental), será considerado um Evento de Recompra Compulsória Não Automática caso o referido limite do LTV do Fundo seja descumprido e desde que não sanado no prazo de cura de 30 (trinta) Dias Úteis contados de sua ciência;

(viii) após o Segundo Desembolso, constituição de Ônus sobre bem(ns), ativo(s) e/ou direito(s) do Fundo, exceto pela Alienação Fiduciária de Imóvel e pela constituição de Ônus sobre o Galpão G200, desde que respeitado o LTV do Fundo, devendo o Cedente, antes da constituição de Ônus voluntário ou quando da ocorrência de constituição de Ônus involuntário, obrigatoriamente solicitar à Securitizadora a apuração do LTV do Fundo com base no último informe mensal do Fundo disponível divulgado nos termos da Resolução CVM 175 ou da regulamentação aplicável vigente, observado que, exclusivamente no caso de oneração involuntária (i.e., penhora ou outra constrição judicial ou administrativa imposta por autoridade governamental), será considerado um Evento de Recompra Compulsória Não Automática caso o referido limite do LTV do Fundo seja descumprido e desde que não sanado no prazo de cura de 30 (trinta) Dias Úteis contados de sua ciência;

(ix) nas hipóteses de desapropriação total do Imóvel;

(x) caso seja proferida decisão judicial e/ou administrativa em processos administrativos ou judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, incluindo processos de tombamento, e de natureza ambiental que, de qualquer forma, resulte no descumprimento do LTV Máximo (conforme definido abaixo), sendo certo que, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da ocorrência do referido evento, o Cedente deverá apresentar cálculo à Securitizadora demonstrando os efeitos de tais eventos no LTV Máximo apurado extraordinariamente para esse fim com base no Laudo de Avaliação mais recente, observado o disposto na Cláusula 4.1.2, item "(xxiv)";

(xi) decisão condenatória, na esfera administrativa ou judicial devidamente transitada em julgado, não passível de recurso, em face do Cedente, envolvendo o descumprimento de qualquer lei ou regulamento, bem como demais normas ambientais aplicáveis à condução de seus negócios e à execução das suas atividades, incluindo, mas não se limitando, à legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente –

CONAMA, bem como as trabalhistas em vigor, conforme aplicável ao Cedente, relativa à saúde e segurança ocupacional ("Legislação Ambiental"), exceto se referida decisão não gerar um Efeito Adverso Relevante;

(xii) decisão condenatória em primeira instância, na esfera administrativa ou judicial, referente à violação, pelo Cedente, envolvendo qualquer lei ou regulamento relativos às normas que versem sobre a inexistência de trabalho infantil e análogo a de escravo, ao não incentivo à prostituição, em especial, mas sem limitação, no âmbito de seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Emissão ("Legislação de Proteção Social" e, quando mencionada em conjunto com a Legislação Ambiental, a "Legislação Socioambiental");

(xiii) caso o LTV Máximo (conforme definido abaixo) seja descumprido e não seja objeto de reforço, nos termos e prazos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel;

(xiv) caso o Índice de Cobertura do Serviço da Dívida ("ICSD") seja **inferior** a 1,20 (um inteiro e vinte centésimos) em 3 (três) Datas de Verificação consecutivas ou em 3 (três) Datas de Verificação alternadas, em um período de 12 (doze) meses, devendo a primeira verificação ocorrer após decorridos 2 (dois) meses contados da primeira data de integralização dos CRI ("Período de Carência do ICSD"), pela Securitizadora, nos termos desta Cláusula:

ICSD = Recebimento de Aluguel Mensal / Serviço da Dívida do CRI

Observado que:

(a) "Recebimento de Aluguel Mensal" significa o montante total de receitas dos Créditos Imobiliários Cedidos efetivamente recebido na Conta Centralizadora no período entre o primeiro (inclusive) e o último (inclusive) dia do mês imediatamente anterior à respectiva Data de Verificação; e

(b) "Serviço da Dívida do CRI" significa o montante total de obrigações de pagamento de principal, se aplicável, juros e demais encargos devidos no âmbito dos CRI no mesmo período considerado para verificação do Recebimento de Aluguel Mensal.

(xv) caso o *loan to value* (LTV) do Fundo, calculado conforme fórmula abaixo, seja superior a 50% (cinquenta por cento), apurado com base no último informe mensal do Fundo disponível divulgado nos termos da Resolução CVM 175 ou da regulamentação aplicável vigente, conforme apurado em cada Data de Verificação, devendo a primeira verificação ocorrer na Data de Verificação do mês de agosto de 2026, pela Securitizadora. Caso o referido informe mensal não seja divulgado nos termos aqui previstos, o Fundo deverá enviar referidas informações diretamente à Securitizadora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis do prazo em que deveriam estar disponíveis. Para fins do presente item:

$$LTV = \frac{\text{Dívida Total do Fundo}}{\text{Patrimônio Líquido (conforme definido abaixo) do Fundo}} \leq 50\%$$

(1) "Dívida Total do Fundo" significa a soma de todas as obrigações financeiras onerosas do Fundo, incluindo, mas não se limitando a:

(1.1) dívidas bancárias;

(1.2) operações de dívida no mercado de capitais, incluindo a emissão de valores mobiliários;

(1.3) financiamentos, empréstimos e adiantamentos;

(1.4) obrigações decorrentes de aquisição, inclusive aquelas estruturadas por meio de pagamento diferido ou earn-out; e

(1.5) quaisquer outras obrigações que, de acordo com as práticas contábeis aplicáveis, sejam classificadas como dívida.

(2) "Patrimônio Líquido" significa o valor do patrimônio líquido do Fundo, conforme apurado de acordo com as demonstrações financeiras ou informes periódicos aplicáveis, nos termos da regulamentação vigente.

(xvi) descumprimento pelo Cedente de qualquer obrigação financeira a ele imposta decorrente de operações no mercado financeiro e/ou de capitais, em valor individual ou agregado, superior ao equivalente a 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo, que não seja sanado no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data estipulada para pagamento, exceto se outro prazo de cura for expressamente previsto no respectivo documento;

(xvii) protesto de títulos por cujo pagamento o Cedente seja responsável, em valor, individual ou em conjunto, superior ao equivalente a 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo, exceto se: no prazo máximo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data da intimação do protesto ou no devido prazo legal, o que for menor, o respectivo Cedente comprovar à Securitizadora que referido protesto **(a)** foi pago, susinado ou cancelado; ou **(b)** teve garantia apresentada em juízo, aceita pelo Poder Judiciário; ou **(c)** teve os seus efeitos suspensos por decisão judicial; ou, ainda, **(d)** não gera Efeito Adverso Relevante;

(xviii) descumprimento, pelo Cedente, de qualquer decisão judicial transitada em julgado, cujo valor individual ou agregado devido pelo Cedente seja superior ao valor equivalente a 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo, exceto **(a)** se a referida condenação estiver pendente de recurso com efeito suspensivo e tal efeito seja deferido (e enquanto estiver vigente tal efeito suspensivo) ou **(b)** se a referida condenação tiver sua exigibilidade suspensa;

(xix) não divulgação, pelo Fundo, das demonstrações financeiras auditadas nos termos e prazos previstos na Resolução CVM 175, não sanada no prazo de 90 (noventa) Dias Úteis contados da respectiva data limite para divulgação;

(xx) caso o Laudo da Avaliação (conforme definido abaixo) não seja renovado nos termos previstos nas Cláusulas 5.1.1 e 5.1.2 do Contrato de Cessão.

(xxi) alteração do BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, 14º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.631.542/0001-37, na qualidade de gestor do Cedente ("Gestora") e/ou alteração do Administrador do Cedente, salvo se **(a)** o Cedente permanecer gerido por sociedade controladora ou controlada da Gestora e administrado por sociedade pertencente ao grupo econômico do Administrador, e desde que **(b)** cumpram com todas as obrigações previstas nos Documentos da Operação que venham a ser por eles assumidas;;

(xxii) transferência, cessão de qualquer forma ou promessa de cessão a terceiros pelo Cedente dos direitos e obrigações assumidos nos termos de qualquer um dos Documentos da Operação de que seja parte, sem o consentimento prévio por escrito da Securitizadora, salvo se **(a)** a transferência ou a cessão ocorrer a qualquer fundo de investimento gerido pela Gestora e administrado pelo Administrador, e desde que **(b)** o fundo de investimento para o qual será feita a cessão ou a transferência tenha patrimônio líquido correspondente a, no mínimo, **(1)** caso tenha sido realizado exclusivamente o desembolso dos CRI Primeira Série e dos CRI Terceira Série, R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais); ou **(2)** caso tenha sido realizado o desembolso dos CRI Segunda Série e dos CRI Quarta Série, R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), e que, adicionalmente, cumpra com todas as obrigações previstas nos Documentos da Operação que venham a ser por ele assumidas;

(xxiii) venda ou qualquer outra forma de alienação definitiva do Imóvel;

(xxiv) caso sejam realizadas pelo Cedente ou com sua concordância e sem a anuência da Securitizadora quaisquer alterações nos Documentos da Operação que venham a reduzir o valor dos Créditos Imobiliários Cedidos em montante que venha a comprometer o pagamento dos CRI ou alterar o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários Cedidos que venham a comprometer o pagamento dos CRI, reduzir e/ou comprometer o prazo do Contrato de Locação G100 de forma que comprometa o pagamento dos CRI ou afete negativamente a Alienação Fiduciária de Imóvel;

(xxv) caso a Fase 2 do Galpão G100 não seja entregue à Locatária, com observância dos Requisitos de Entrega do Galpão (conforme definidos no Contrato de Locação G100) até 31 de dezembro de 2026;

(xxvi) caso haja **(a)** a liquidação ou dissolução do Cedente; ou **(b)** aprovação, em assembleia geral de cotistas do Cedente, da liquidação ou dissolução do Cedente, exceto se a liquidação ou dissolução ocorrer em decorrência **(1)** de qualquer evento de sucessão do Cedente e desde que sejam mantidas todas as obrigações do Contrato de Locação G100; e/ou **(2)** de reorganização societária envolvendo o Cedente realizada junto a fundos de investimento geridos pela Gestora e/ou administrados pelo Administrador, sendo que, em ambos os casos (1) e (2), o sucessor **(I)** seja gerido pelo

Administrador ou por sociedade pertencente ao grupo econômico do Administrador; e **(II)** tenha patrimônio líquido correspondente a, no mínimo, **(x)** caso tenha sido realizado exclusivamente o desembolso dos CRI Primeira Série e dos CRI Terceira Série, R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais); ou **(y)** caso tenha sido realizado o desembolso dos CRI Segunda Série e dos CRI Quarta Série, R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), e que, adicionalmente, cumpra com todas as obrigações previstas nos Documentos da Operação que venham a ser por ele assumidas.

3.5.4 Ocorrendo qualquer um dos Eventos de Recompra Não Automática (observados os respectivos prazos de cura, se houver) previstos na Cláusula 3.5.4 acima, a Securitizadora deverá convocar, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, Assembleia Especial, a se realizar no prazo mínimo previsto em lei, para que não seja deliberada a Recompra Compulsória pelos Titulares dos CRI, que representem **(i)** pelo menos 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação, em primeira convocação; ou **(ii)** maioria dos Titulares dos CRI presentes na Assembleia Especial, em segunda convocação, caso contrário, independentemente do motivo (falta de quórum de instalação ou falta de quórum de aprovação, em ambos os casos, após segunda convocação, podendo, no entanto, na impossibilidade de realização da Assembleia dos Titulares do CRI, por falta de quórum para instalação e/ou deliberação, ou caso haja risco provável de perecimento do direito de exigir a imediata Recompra Total dos Créditos Imobiliários e/ou de perecimento de qualquer bem pertencente ao Patrimônio Separado durante o processo de convocação da Assembleia dos Titulares do CRI), **deverá ser exigida a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários Cedidos**. Caso os Titulares dos CRI deliberem pela Recompra Compulsória, a Securitizadora deverá, imediatamente, exigir do Cedente a Recompra Compulsória.

3.5.5 Para deliberação de renúncia de direitos ou perdão temporário (*waiver*) aos Eventos de Recompra Não Automática, deverão ser observados os votos favoráveis de, no mínimo, **(i)** 50% (cinquenta por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação, em primeira convocação; e **(ii)** em segunda convocação, a maioria dos Titulares dos CRI presentes na Assembleia Especial. Caso seja necessária qualquer alteração em qualquer Documento da Operação em decorrência de renúncia de direitos ou perdão temporário (*waiver*), tal alteração será realizada com base no quórum previsto nesta Cláusula.

3.5.6 Em caso de realização da Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários Cedidos, será exigível do Cedente o pagamento do Valor do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do envio da notificação realizada pela Securitizadora, acerca da decisão de proceder com a Recompra Compulsória, no caso da ocorrência de Evento de Recompra Compulsória Não Automático nos termos previstos no Contrato de Cessão.

3.5.7 Recompra Facultativa. O Cedente poderá, ao seu exclusivo critério, desde que esteja adimplente com suas obrigações nos termos do Contrato de Cessão, realizar a recompra antecipada de parte ou da totalidade dos Créditos Imobiliários Cedidos, a partir do 13º (décimo terceiro) mês, inclusive, a contar da data de emissão dos CRI, ou

seja, a partir de 8 de agosto de 2027 ("Recompra Facultativa"), mediante o pagamento **(i)** do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Início de Rentabilidade dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; **(ii)** Encargos Moratórios, se houver; **(iii)** quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI devidos e não pagos até tal data; e **(iv)** de acréscimo de prêmio incidente sobre o montante descrito no item (i) acima, multiplicado pelo prazo remanescente dos CRI entre a data da efetiva Recompra Facultativa e o 60º (sexagésimo) mês contado da Data de Emissão dos CRI, que será calculado de acordo com a fórmula abaixo:

$$PU_{\text{prêmio}} = \text{Prêmio} * (\text{Prazo Remanescente}/252) * PU$$

onde:

"PUprêmio" = valor do Prêmio de Recompra Facultativa, o qual não poderá ser negativo;

"PU": Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido da Remuneração e dos Encargos Moratórios devidos e ainda não pagos, calculados *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Recompra Facultativa, incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI;

"Prêmio" = **(i)** 0,6000% (sessenta centésimos por cento), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, caso a Recompra Facultativa ocorra entre o 13º (décimo terceiro) mês, inclusive, e o 18º (décimo oitavo) mês, inclusive, a contar da data de emissão dos CRI; ou **(ii)** 0,5000% (cinquenta centésimos por cento), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, caso a Recompra Facultativa ocorra entre o 19º (décimo nono) mês, inclusive, e o 60º (sexagésimo) mês, inclusive, a contar da Data de Emissão dos CRI. Fica desde já certo e ajustado entre as Partes que não será aplicável prêmio a partir do 61º (sexagésimo primeiro) mês, inclusive, a contar da Data de Emissão dos CRI.

"Prazo Remanescente" = prazo remanescente entre a data da efetiva Recompra Facultativa e o 60º (sexagésimo) mês contado da Data de Emissão dos CRI, informado em Dias Úteis.

3.6 Procedimentos Aplicáveis às hipóteses de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI e de Amortização Extraordinária dos CRI: Na ocorrência do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI e de Amortização Extraordinária dos CRI as seguintes normas deverão ser observadas:

3.6.1 O valor a ser pago em caso de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI será equivalente **(i)** ao Saldo Devedor dos CRI; **(ii)** de eventuais despesas que sejam de responsabilidade da Securitizadora; e **(iii)** exclusivamente no caso de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI decorrente da Recompra Facultativa da totalidade dos Créditos Imobiliários Cedidos, do prêmio descrito na Cláusula 3.5.7 acima ("Valor

do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI”).

3.6.2 O valor a ser pago em caso de Amortização Extraordinária dos CRI será equivalente **(i)** à parcela do Saldo Devedor dos CRI; **(ii)** de eventuais despesas que sejam de responsabilidade da Securitizadora; e **(iii)** exclusivamente no caso de Amortização Extraordinária dos CRI decorrente da Recompra Facultativa parcial dos Créditos Imobiliários Cedidos, do prêmio descrito na Cláusula 3.5.7 acima (“Valor da Amortização Extraordinária dos CRI”).

3.6.3 Todos os CRI resgatados pela Securitizadora deverão ser cancelados.

3.6.4 Os pagamentos decorrentes de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI ou Amortização Extraordinária dos CRI serão realizados de forma *pro rata* entre todos os Titulares dos CRI de uma mesma série e alcançarão, indistintamente, todos os CRI de uma mesma série por meio de procedimento adotado pela B3, para os ativos custodiados eletronicamente na B3.

3.6.5 O Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI ou a Amortização Extraordinária dos CRI deverão ser comunicados à B3, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data de sua efetivação por meio do envio de correspondência neste sentido, à B3, informando a respectiva data do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI ou Amortização Extraordinária dos CRI, conforme o caso, a ser realizado após o efetivo recebimento dos recursos pela Securitizadora.

3.6.6 As comunicações de qualquer Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI ou Amortização Extraordinária dos CRI a serem enviadas aos Titulares dos CRI, com cópia ao Agente Fiduciário, deverão incluir **(i)** o valor a ser pago aos Titulares dos CRI em decorrência do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI ou Amortização Extraordinária dos CRI, conforme o caso, incluindo eventual prêmio a ser pago, caso aplicável; **(ii)** a data pretendida do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI ou Amortização Extraordinária dos CRI, conforme o caso, que deverá ocorrer no prazo de, no máximo, 1 (um) Dia Útil contado da data do recebimento pela Securitizadora dos recursos decorrentes da recompra dos Créditos Imobiliários Cedidos, nos termos do Contrato de Cessão; e **(iii)** as demais informações acessórias e necessárias para a realização do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI ou Amortização Extraordinária dos CRI, conforme o caso.

3.6.7 Os eventuais prêmios, multas e outros acréscimos que vierem a ser pagos para a Securitizadora em decorrência de antecipação dos pagamentos relacionados aos Créditos Imobiliários Cedidos serão devidos e repassados integralmente aos Titulares dos CRI.

3.6.8 A data para realização de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI ou Amortização Extraordinária dos CRI, conforme o caso, deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

3.6.9 O pagamento dos valores referentes a Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI ou Amortização Extraordinária dos CRI, conforme o caso, será feito pelo Cedente,

conforme aplicável, mediante transferência de recursos para a Conta Centralizadora.

3.7 Amortização Extraordinária Facultativa e Resgate Antecipado Facultativo: A Securitizadora não poderá realizar a amortização extraordinária facultativa e/ou o resgate antecipado facultativo dos CRI.

CLÁUSULA QUARTA - ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, REMUNERAÇÃO, PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI E AMORTIZAÇÃO DO PRINCIPAL

4.1 Atualização Monetária dos CRI. O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação positiva acumulada do IPCA, a partir da Data de Início da Rentabilidade dos CRI, inclusive, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, até a data do efetivo pagamento ("Atualização Monetária"), sendo que o produto da Atualização Monetária dos CRI será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado"), de acordo com a seguinte fórmula:

$$VN_a = VN_e \times C$$

onde:

VN_a = Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VN_e = Valor Nominal Unitário dos CRI, na Data de Início da Rentabilidade, ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, após incidência de juros e/ou atualização monetária, ou após cada amortização, se houver, referenciados à Data de Início da Rentabilidade, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator acumulado das variações mensais do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^n \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$$

onde:

k = número de ordem de NI_k , variando de 1 até n ;

n = número total de números-índice considerados na Atualização Monetária, sendo n um número inteiro;

NI_k = Valor do número-índice do IPCA do segundo mês imediatamente anterior à Data de Aniversário divulgado no mês imediatamente anterior à Data de Aniversário; Exemplo: se a data do evento for no dia 15 de setembro de 2026, será utilizado o número índice do IPCA referente ao mês de julho de 2026.

NI_{k-1} = valor do número-índice do mês anterior ao mês k ;

dup = número de Dias Úteis entre a Data de Início de Rentabilidade ou a última Data de Aniversário dos CRI, inclusive, conforme o caso, e a data de cálculo, exclusive, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do IPCA, sendo "dup" um número inteiro; e

dut = número de Dias Úteis entre a última Data de Aniversário imediatamente anterior, inclusive, e a Data de Aniversário imediatamente subsequente, exclusive, sendo também "dut" um número inteiro.

Sendo que:

(i) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;

(ii) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de qualquer formalidade;

(iii) considera-se como "Data de Aniversário" as datas estabelecidas no Anexo III, e caso referida data não seja Dia Útil, o primeiro Dia Útil subsequente;

(iv) os fatores resultantes das expressões $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

(v) o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento; e

(vi) caso o número-índice do IPCA referente ao mês de atualização não esteja disponível, deverá ser utilizado um número índice projetado, calculado com base na última projeção disponível, divulgada pela ANBIMA da variação percentual do IPCA, conforme fórmula a seguir:

$$NI_{kp} = NI_{k-1} \times (1 + \text{Projeção})$$

onde:

NI_{kp} = número índice projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento;

NI_{k-1} = conforme definido acima; e

$Projeção$ = variação percentual projetada pela ANBIMA referente ao mês de

atualização.

O número índice projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número-índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.

O número índice do IPCA, bem como as projeções de variação, deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

4.1.1 Indisponibilidade Temporária, Extinção, Limitação e/ou Não Divulgação do IPCA. Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA por prazo superior a 30 (trinta) dias contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação ("Período de Ausência"), ou, ainda, na hipótese de sua extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, o IPCA deverá ser substituído por seu substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, a Emissora deverá, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do final do prazo de 30 (trinta) dias acima mencionado ou do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI, na forma e nos prazos estipulados no artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações e neste Termo de Securitização, conforme definidos na Cláusula 12 abaixo, para os Titulares dos CRI, de comum acordo com a Emissora, observada a regulamentação aplicável, sobre o novo parâmetro a ser aplicado, o qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época ("Taxa Substitutiva"). Até a deliberação desse parâmetro, serão utilizadas, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, as projeções ANBIMA para o IPCA, coletadas com o Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, tanto por parte da Emissora quanto pelos Titulares dos CRI, quando da divulgação posterior do IPCA.

4.1.2 Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI mencionada acima, a referida assembleia não será mais realizada, e o IPCA a partir de sua divulgação voltará a ser utilizado para o cálculo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI desde o dia de sua indisponibilidade.

4.1.3 Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Emissora e os Titulares dos CRI, ou caso não seja atingido o quórum necessário, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a Totalidade dos CRI em Circulação, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da respectiva Assembleia Especial de Titulares dos CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido, pelo seu Valor Nominal Unitário Atualizado (ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, acrescido da Remuneração devida, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. Para cálculo da Remuneração dos CRI a serem resgatados e, consequentemente, cancelados, para cada dia do Período de Ausência do IPCA, serão utilizadas as projeções ANBIMA para o IPCA, coletadas com o Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA.

4.2 Remuneração dos CRI. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Primeira Série e dos CRI Terceira Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da respectiva série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 8,80% (oito inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração dos CRI Primeira Série e CRI Terceira Série"), incidentes desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. A Remuneração dos CRI Primeira Série e CRI Terceira Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNa \times (\text{Fator Spread} - 1)$$

onde:

J = valor dos juros remuneratórios devidos no final do Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da respectiva série, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator *Spread* = fator de spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

Spread = 8,8000;

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

4.3 Remuneração dos CRI. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Segunda Série e dos CRI Quarta Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da respectiva série, conforme o caso incidirão juros remuneratórios equivalentes a 8,50% (oito inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. A Remuneração dos CRI Segunda Série e dos CRI Quarta Série deverá ser calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNa \times (\text{Fator Spread} - 1)$$

onde:

J = valor dos juros remuneratórios devidos no final do Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da respectiva série,

informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator *Spread* = fator de spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

Spread = 8,5000;

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

4.4 Pagamento da Remuneração dos CRI. Sem prejuízo da possibilidade de Resgate Antecipado Total dos CRI, o pagamento da Remuneração dos CRI será realizado mensalmente, nas datas previstas no Anexo III a este Termo de Securitização (cada uma dessas datas, uma "Data de Pagamento da Remuneração").

4.4.1 Farão jus aos pagamentos relativos aos CRI aqueles que sejam titulares dos CRI ao final do Dia Útil imediatamente anterior a cada Data de Pagamento da Remuneração.

4.5 Amortização do Principal dos CRI. Sem prejuízo da possibilidade de Resgate Antecipado Total dos CRI, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será amortizado mensalmente, nas datas previstas no Anexo III a este Termo de Securitização ("Amortização do Principal dos CRI").

$$AM_i = VN_a \times Ta_i$$

onde:

AM_i = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VN_a = conforme definido na Cláusula 4.1 acima; e

Ta_i = i-ésima taxa de amortização, expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme Anexo III ao presente Termo de Securitização.

CLÁUSULA QUINTA - PAGAMENTOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS

5.1 Pagamentos. Os pagamentos dos Créditos Imobiliários Cedidos serão realizados pela Devedora mediante a transferência de recursos para a Conta Centralizadora. Conforme definido neste Termo de Securitização e no Contrato e Cessão, quaisquer recursos relativos aos Créditos Imobiliários Cedidos e ao cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pelo Cedente nos termos do Contrato de Cessão serão depositados necessariamente até o final do dia da respectiva data de pagamento prevista no Anexo III a este Termo de Securitização, com relação aos CRI e/ou da data em que forem devidos nos termos do

Contrato de Cessão. Caso a Securitizadora não recepcione os recursos na Conta Centralizadora até o referido horário, esta não será capaz de operacionalizar, via Agente de Liquidação e Escriturador dos CRI, o pagamento dos recursos devidos aos Titulares dos CRI, devidos por força deste Termo de Securitização. Neste caso, a Securitizadora estará isenta de quaisquer penalidades e descumprimento de obrigações a ela imputadas e o Cedente será responsabilizado pelo não cumprimento destas obrigações pecuniárias.

CLÁUSULA SEXTA - FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

6.1 Os CRI serão objeto de distribuição pública no mercado brasileiro de capitais, e, portanto, a Oferta será registrada perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes.

6.2 O registro da Oferta na CVM observará o rito do registro automático de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários previsto no artigo 26, inciso VIII, alínea "a" da Resolução CVM 160, por se tratar de oferta pública de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhia securitizadora registrada na CVM destinada a Investidores Profissionais.

6.3 A Oferta será distribuída pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 43 da Resolução CVM 60, observadas as demais disposições da Resolução CVM 60, da Resolução CVM 160, conforme aplicável, e o disposto neste Termo de Securitização e no Contrato de Distribuição, assegurando o tratamento equitativo aos investidores, não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores acessados pela Securitizadora, sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição dos CRI por qualquer número de Investidores.

6.3.1 Para fins da Cláusula 6.3 acima, o Coordenador Líder declara que cumpre e que continuará cumprindo, ao longo de todo o período de distribuição dos CRI, todas as disposições legais e regulamentares aplicáveis à realização da Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas nos incisos e parágrafos do artigo 43 da Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 160, responsabilizando-se integralmente pela condução da distribuição dos CRI em conformidade com tais normas.

6.3.2 Pela distribuição dos CRI, o Coordenador Líder fará jus ao recebimento da remuneração prevista no Anexo IV deste Termo de Securitização.

6.4 Não será contratado formador de mercado para a presente Oferta.

6.5 O Coordenador Líder acessará exclusivamente Investidores Profissionais.

6.6 Não haverá fixação de lotes mínimos ou máximos para a subscrição dos CRI.

6.7 Desde que todas as Condições Precedentes Integralização descritas na Cláusula 6.8 abaixo e na Cláusula 4.1 do Contrato de Distribuição tenham sido satisfeitas ou tenham sido renunciadas pelo Coordenador Líder, a colocação dos CRI somente terá início após **(i)** a concessão do registro da Oferta pela CVM, nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160; e **(ii)** a divulgação do Anúncio de Início da Oferta, utilizando os locais e meios de divulgação elencados no artigo 13 da Resolução CVM 160.

6.8 Condições Precedentes Integralização: A integralização dos CRI pelos Investidores estará condicionada ao cumprimento de todas as condições precedentes previstas no Contrato de Cessão (condição suspensiva nos termos do artigo 125 do Código Civil) ("Condições Precedentes Integralização").

6.9 A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI e o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início.

6.10 Uma vez encerrada a Oferta, a Securitizadora divulgará o resultado da Oferta mediante publicação do Anúncio de Encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

6.11 Não serão celebrados contratos de estabilização de preços e/ou de garantia de liquidez para os CRI.

6.12 Será admitida a distribuição parcial dos CRI, nos termos previstos no Contrato de Distribuição.

6.13 Em observância à regulamentação aplicável, **(i)** será formalizada declaração acerca da instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários Cedidos, nos termos do Anexo VII ao presente Termo de Securitização; e **(ii)** serão formalizadas as declarações emitidas pela Securitizadora, pela Instituição Custodiante e pelo Agente Fiduciário dos CRI, nos termos dos respectivos Anexos a este Termo de Securitização.

6.14 Os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Profissionais. Desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e, em especial, o previsto no artigo 4º, inciso I, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60 e o parágrafo 10º do artigo 33 da Resolução CVM 60, os CRI podem ser negociados no mercado secundário **(a)** entre investidores qualificados após decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta; e **(b)** entre o público em geral após decorridos 1 (um) ano contado da data de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 86, inciso II, da Resolução CVM 160. Contudo, considerando não haver, nesta data, emissão de relatório de classificação de risco, não é admitida a negociação dos CRI no mercado secundário entre o público em geral.

CLÁUSULA SÉTIMA – DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

7.1 Escriturador. O Escriturador dos CRI atuará como escriturador dos CRI, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade dos CRI: **(i)** o extrato de posição de custódia expedido pela B3, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3, em nome de cada Titular de CRI; ou **(ii)** o extrato emitido pelo Escriturador dos CRI, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, em nome de cada Titular de CRI.

7.1.1 O Escriturador dos CRI poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, nas hipóteses previstas na Cláusula 7.4 abaixo.

7.2 Agente de Liquidação. O Agente de Liquidação foi contratado pela Securitizadora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Securitizadora aos Titulares dos CRI, executados por meio da B3.

7.2.1 O Agente de Liquidação poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, nas hipóteses previstas na Cláusula 7.4 abaixo.

7.3 Auditor Independente do Patrimônio Separado. O Auditor Independente do Patrimônio Separado foi contratado pela Securitizadora para auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Resolução CVM 60.

7.3.1 O Auditor Independente do Patrimônio Separado foi escolhido com base na qualidade de seus serviços e sua reputação ilibada.

7.3.2 O Auditor Independente do Patrimônio Separado prestará serviços à Securitizadora e não será responsável pela verificação de lastro dos CRI.

7.3.3 Nos termos do parágrafo 6º do artigo 33 da Resolução CVM 60, a Securitizadora poderá substituir o Auditor Independente do Patrimônio Separado dos CRI em razão da regra de rodízio na prestação desses serviços, devendo atualizar as informações da operação de securitização e, se for o caso, aditar este Termo de Securitização.

7.4 O Escriturador dos CRI, a Instituição Custodiante, o Agente de Liquidação e/ou o Auditor Independente poderão ser substituídos automaticamente, sem a necessidade de convocação de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, nas seguintes hipóteses:

- (i) em caso de inadimplemento de suas obrigações junto à Securitizadora ou prestação de serviços de forma insatisfatória, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador dos CRI, a Instituição Custodiante, o Agente de Liquidação e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado, conforme aplicável, para sanar o referido inadimplemento;
- (ii) na superveniência de qualquer norma ou instrução das autoridades competentes, notadamente do Banco Central, que impeça a contratação objeto do contrato de escrituração, do contrato de custódia ou do contrato celebrado com o Auditor Independente do Patrimônio Separado;
- (iii) caso o Escriturador dos CRI, a Instituição Custodiante, o Agente de Liquidação e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado encontrem-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada;
- (iv) em caso de descredenciamento do Escriturador dos CRI, do Custodiante, o Agente de Liquidação e/ou do Auditor Independente do Patrimônio Separado para o exercício da atividade de escrituração ou custódia de valores mobiliários e de auditoria independente, conforme aplicável;

(v) se o Escriturador dos CRI, a Instituição Custodiante, o Agente de Liquidação e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 10 (dez) dias, ou por período inferior, após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador dos CRI, o Custodiante, o Agente de Liquidação e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado, conforme aplicável, para sanar o referido inadimplemento ou desde que impacte negativamente os Titulares dos CRI;

(vi) se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Escriturador dos CRI, pelo Custodiante, pelo Agente de Liquidação e/ou pelo Auditor Independente do Patrimônio Separado;

(vii) se não houver o pagamento da remuneração devida ao Escriturador dos CRI, ao Custodiante, ao Agente de Liquidação e/ou ao Auditor Independente do Patrimônio Separado nos respectivos prazos, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência;

(viii) de comum acordo entre o Escriturador dos CRI, a Instituição Custodiante, o Agente de Liquidação e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado e a Securitizadora, por meio de notificação prévia da Securitizadora, do Escriturador dos CRI, do Custodiante, do Agente de Liquidação ou do Auditor Independente do Patrimônio Separado, com, pelo menos, 5 (cinco) dias de antecedência; e

(ix) no caso de fim da vigência do contrato celebrado com o Escriturador, Custodiante, o Agente de Liquidação ou Auditor Independente do Patrimônio Separado, conforme o caso.

7.4.1 Nos casos previstos na Cláusula 7.4 acima, o novo Escriturador dos CRI, a Instituição Custodiante, o Agente de Liquidação e/ou Auditor Independente do Patrimônio Separado, conforme o caso, devem ser contratados pela Securitizadora, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis, observado o dever do Escriturador dos CRI, da Instituição Custodiante, do Agente de Liquidação ou do Auditor Independente do Patrimônio Separado de manter a prestação dos serviços até sua efetiva substituição.

7.4.2 Este Termo de Securitização será objeto de aditamento para refletir as substituições de que tratam as Cláusulas acima enumeradas em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da formalização dos respectivos atos necessários à concretização de tais substituições.

7.4.3 A substituição dos auditores independentes deve ser informada pela Securitizadora ao Agente Fiduciário, à B3 e à Superintendência de Supervisão de Securitização (SSE).

CLÁUSULA OITAVA - OBRIGAÇÕES DA SECURITIZADORA

8.1 Fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Securitizadora: A Securitizadora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Securitizadora mediante

publicação no jornal de grande circulação utilizado pela Securitizadora para divulgação de suas informações societárias, ou em outro jornal que vier a substituí-lo, assim como informar em até 5 (cinco) Dias Úteis contados a partir do respectivo conhecimento, tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário dos CRI por meio de comunicação por escrito.

8.2 Relatório Mensal: A Securitizadora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal e enviá-lo ao Agente Fiduciário dos CRI, bem como a colocá-lo à disposição dos Investidores, em até 15 (quinze) dias da data de solicitação, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários Cedidos representados pela CCI aos CRI.

8.2.1 O referido relatório mensal deverá incluir:

- (i) data de Emissão dos CRI;
- (ii) saldo devedor dos CRI;
- (iii) valor pago aos Titulares dos CRI no ano;
- (iv) data de vencimento final dos CRI;
- (v) valor recebido do Cedente;
- (vi) saldo devedor dos Créditos Imobiliários Cedidos representados pela CCI;
- (vii) preço unitário (PU) dos CRI;
- (viii) *Loan to Value* (LTV) do Fundo;
- (ix) *Loan to Value* (LTV), calculado nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; e
- (x) ICSD.

8.3 Responsável pela Elaboração dos Relatórios Mensais: Tais relatórios de gestão serão preparados e fornecidos ao Agente Fiduciário dos CRI pela Securitizadora.

8.4 Responsabilidade da Securitizadora pelas Informações Prestadas: A Securitizadora se responsabiliza pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações e declarações por ela prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário dos CRI e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os Documentos da Operação, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, precisão, atualidade, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário dos CRI, declarando que estes se encontram na estrita e fiel forma e substância descritas pela Securitizadora neste Termo de Securitização.

8.4.1 A Securitizadora declara, sob as penas da lei, que verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no presente Termo de Securitização.

8.5 Dever de Diligência. A Securitizadora adota e obriga-se a manter, durante todo o prazo de vigência dos CRI, diligências para verificar se os prestadores de serviços contratados para si ou em benefício do Patrimônio Separado possuem:

- (i) recursos humanos, tecnológicos e estrutura adequados e suficientes para prestar os serviços contratados;
- (ii) quando se tratar de custodiante ou de entidade registradora, sistemas de liquidação, validação, controle, conciliação e monitoramento de informações que assegurem um tratamento adequado, consistente e seguro para os direitos creditórios nele custodiados ou registrados; e
- (iii) regras, procedimentos e controles internos adequados à Emissão.

8.5.1 A Securitizadora fiscalizou e deverá fiscalizar, durante todo o prazo de vigência dos CRI, os serviços prestados por terceiros contratados que não sejam entes regulados pela CVM, sendo responsável perante a CVM pelas condutas de tais prestadores de serviços no âmbito da operação de securitização.

8.6 Fornecimento de Informações Relativas à CCI: A Securitizadora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários Cedidos representados pela CCI ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente.

8.6.1 A Securitizadora obriga-se, ainda, a (i) prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário dos CRI, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI, ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente; (ii) encaminhar ao Agente Fiduciário dos CRI, e divulgar em seu *website*, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Securitizadora destinados aos Titulares dos CRI que venham a ser publicados; e (iii) informar ao Agente Fiduciário dos CRI a ocorrência de quaisquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários Cedidos, previstos no Contrato de Cessão e/ou nos demais documentos da Emissão, em até 2 (dois) dias após a ciência da sua ocorrência, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Securitizadora.

8.6.2 A Securitizadora obriga-se a enviar ao Agente Fiduciário dos CRI todos os dados financeiros, o organograma e atos societários necessários, nos termos exigidos pelos normativos da CVM e declaração atestando o cumprimento de todas as suas obrigações decorrentes da Emissão, conforme o disposto na Cláusula 8.6.3 abaixo, necessários à realização do relatório anual previsto na Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário dos CRI, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Securitizadora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do relatório anual. O organograma de seu grupo societário deverá conter, inclusive, os Controladores, as Controladas, as

sociedades sob Controle comum, as coligadas, e as sociedades integrantes do bloco de controle da Securitizadora, conforme aplicável, no encerramento de cada exercício social.

8.6.3 A Securitizadora obriga-se a fornecer, anualmente, à época do relatório anual, declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando: **(i)** que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Securitização; e a **(ii)** não ocorrência de qualquer das hipóteses de recompra dos Créditos Imobiliários Cedidos e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os Titulares dos CRI.

8.6.4 A Securitizadora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a empregar os melhores esforços 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, isentando o Agente Fiduciário dos CRI de toda e qualquer responsabilidade por reclamações, prejuízos, perdas e danos, lucros cessantes e/ou emergentes a que o não respeito às referidas normas der causa, desde que comprovadamente não tenham sido gerados por atuação do Agente Fiduciário dos CRI.

8.7 A Securitizadora, neste ato, declara que:

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

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

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

(iv) na Data de Integralização, será a legítima e única titular dos respectivos Créditos Imobiliários Cedidos;

(v) não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI que impeça o Agente Fiduciário dos CRI de exercer plenamente suas funções;

(vi) todas as informações prestadas pela Securitizadora no âmbito deste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais e se responsabiliza por informações por si prestadas;

(vii) respeita as disposições da Legislação Socioambiental;

(viii) respeita, por si, seus acionistas controladores, controladas, coligadas, administradores, acionistas com poderes de administração e respectivos funcionários, as leis e regulamentos, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção, assim como **(a)** mantém políticas e procedimentos internos elaborados para garantir conformidade com as Leis Anticorrupção; **(b)** dá conhecimento de tais normas a todos os seus profissionais que venham a se relacionar com a execução deste Termo de Securitização; e **(c)** abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira, no interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não;

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

(x) assegurará a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a oferta;

(xi) assegurará que os Créditos Imobiliários Cedidos representados pela CCI sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas na documentação pertinente à operação;

(xii) assegurará que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários Cedidos representados pela CCI que lastreiem a Emissão, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3.

8.8 A Securitizadora compromete-se a notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados a partir do respectivo conhecimento, o Agente Fiduciário dos CRI caso quaisquer das declarações prestadas no presente Termo de Securitização tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

8.9 Sem prejuízo das demais obrigações contidas neste instrumento e na legislação aplicável, a Securitizadora se obriga a:

- (i)** diligenciar para que sejam mantidos atualizados e em perfeita ordem:
 - (a)** controles de presenças das atas de Assembleia Especial de Titulares dos CRI;
 - (b)** os relatórios do Auditor Independente do Patrimônio Separado sobre as suas demonstrações financeiras e sobre o Patrimônio Separado;
 - (c)** os registros contábeis referentes às operações realizadas e vinculadas aos CRI; e
 - (d)** cópia da documentação relativa às operações vinculadas aos CRI;
- (ii)** pagar, às suas expensas, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM;

- (iii)** manter os Créditos Imobiliários Cedidos vinculados aos CRI:
 - (a)** registrados em entidade registradora; ou
 - (b)** custodiados em entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM;
- (iv)** elaborar e divulgar as informações exigidas pela regulamentação;
- (v)** observar a regra de rodízio dos auditores independentes da Securitizadora, assim como para o Patrimônio Separado, conforme disposto na regulamentação específica;
- (vi)** adotar os procedimentos necessários para a execução da Alienação Fiduciária de Imóvel, conforme aplicável;
- (vii)** fornecer:
 - (a)** anualmente, em até 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e contábeis auditados, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado;
 - (b)** com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência do encerramento do prazo para disponibilização do referido relatório, fornecer o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas e integrante de bloco de controle, no encerramento do último exercício social. Os referidos documentos deverão ser acompanhados de declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora atestando, no melhor do seu conhecimento (i) que permanecem válidas as disposições contidas no presente Termo de Securitização e nos Documentos da Operação; e (ii) a não ocorrência de qualquer Evento de Recompra e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário, conforme indicada no Anexo III, artigo 11, parágrafo 2º, do Código ANBIMA;
 - (c)** dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação neste sentido, ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados pelo Agente Fiduciário;
 - (d)** na mesma data de suas publicações, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI;

- (e) em até 3 (três) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias, cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora, que guarde relação ou possa impactar de alguma forma os CRI;
- (f) em até 2 (dois) Dias Úteis, a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;
- (g) em até 2 (dois) Dias Úteis da data do seu conhecimento, a Emissora compromete-se a notificar o Agente Fiduciário, caso quaisquer das declarações prestadas no presente Termo de Securitização tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompleta ou incorretas; e
- (h) no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência, a ocorrência de qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado.

8.10 A Securitizadora deve adotar diligências para verificar se os prestadores de serviços contratados para si ou em benefício do patrimônio separado possuem **(i)** recursos humanos, tecnológicos e estrutura adequados e suficientes para prestar os serviços contratados; **(ii)** quando se tratar de custodiante ou de entidade registradora, sistemas de liquidação, validação, controle, conciliação e monitoramento de informações que assegurem um tratamento adequado, consistente e seguro para os direitos creditórios nele custodiados ou registrados; e **(iii)** regras, procedimentos e controles internos adequados à Emissão.

8.11 A Securitizadora obriga-se a fiscalizar os serviços prestados por terceiros contratados que não sejam entes regulados pela CVM, sendo responsáveis perante a CVM pelas condutas de tais prestadores de serviços no âmbito da operação de securitização.

CLÁUSULA NONA – DO REGIME FIDUCIÁRIO E DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1 Na forma dos artigos 25, 26 e seguintes da Lei 14.430 e do artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60 e nos termos deste Termo de Securitização, a Securitizadora institui, em caráter irrevogável e irretratável o Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, nos termos do Anexo VII deste Termo de Securitização.

9.2 O presente Termo de Securitização e eventuais aditamentos, bem como a Escritura de Emissão de CCI e eventuais aditamentos, serão custodiados junto à Instituição Custodiante, bem como serão registrados na B3, pela Securitizadora, conforme previsto no parágrafo 1º do artigo 26 da Lei 14.430, sendo o Regime Fiduciário instituído por meio da declaração constante do Anexo VII a este Termo de Securitização.

9.3 Pelo presente Termo de Securitização, a Securitizadora vincula, conforme o caso, em

caráter irrevogável e irretratável, os Créditos Imobiliários Cedidos incluindo todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes aos referidos Créditos Imobiliários Cedidos, aos CRI objeto da Emissão, conforme características descritas abaixo, de forma que todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários Cedidos estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Securitizadora, 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 Securitizadora.

9.3.1 Os Créditos do Patrimônio Separado são destacados do patrimônio da Securitizadora e passam a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Securitizadora nem com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI, e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Securitizadora até que se complete o resgate de todos os CRI ou a amortização integral da Emissão a que estejam afetados, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430, admitida para esse fim a dação em pagamento ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial, conforme termos e condições previstos neste Termo de Securitização, se aplicável.

9.3.2 O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado, e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI, conforme aplicável, e das demais obrigações relativas ao respectivo Regime Fiduciário, nos termos dos artigos 25 a 27 da Lei 14.430.

9.4 Na forma dos artigos 25 a 27 da Lei 14.430, os Créditos do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Securitizadora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

9.5 A Securitizadora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários Cedidos representados pela CCI, observado que, eventuais resultados, financeiros obtidos pela Securitizadora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários Cedidos, não são parte do Patrimônio Separado, bem como mantendo registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 28 da Lei n.º 14.430.

9.5.1 Para fins do disposto nos artigos 33 a 35 da Resolução CVM 60, a Securitizadora declara que:

(i) a custódia da Escritura de Emissão de CCI, em via eletrônica, será realizada pela Instituição Custodiante;

(ii) a guarda e conservação, em vias originais e/ou eletrônicas, dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários Cedidos representados pela CCI serão de responsabilidade da Securitizadora; e

(iii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários Cedidos representados pela CCI são atividades que serão realizadas pela Securitizadora, ou por terceiros por ela contratados, sendo que a Securitizadora pode contratar agente de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários Cedidos inadimplidos, desde que a contratação ocorra em benefício dos Titulares dos CRI, sendo certo que os encargos da referida contratação serão de responsabilidade do Patrimônio Separado, cabendo-lhes: **(a)** o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários Cedidos representados pela CCI; **(b)** a apuração e informação ao Cedente e ao Agente Fiduciário dos CRI dos valores devidos pelo Cedente; e **(c)** o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado.

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

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

9.7.1 A Assembleia Especial de Titulares dos CRI de que trata a Cláusula 9.7 acima deverá ser convocada na forma prevista neste Termo de Securitização ou, se for o caso, nos termos previstos na legislação ou regulamentação aplicável, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e será instalada **(i)** em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos, conforme inciso I, parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei 14.430; ou **(ii)** em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme inciso II, parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei 14.430.

9.8 Na Assembleia Especial de Titulares dos CRI mencionada na cláusula acima, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, respeitadas as disposições previstas na Cláusula 12.8. Adicionalmente, a Securitizadora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: **(i)** caso a Assembleia Especial não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou **(ii)** caso a Assembleia Especial seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

9.9 Não obstante o disposto no parágrafo 4º do artigo 27 da Lei 14.430, a Securitizadora será responsável pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido

atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal ou trabalhista da Securitizadora ou de sociedades do seu mesmo grupo econômico, caso seja aplicado o disposto no artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35.

9.10 Não se aplica ao Patrimônio Separado a extensão de prazo referente ao rodízio de contratação de auditores independentes derivado da implantação do comitê de auditoria.

9.11 Na hipótese de serem necessários recursos adicionais para implementar medidas requeridas para que os Titulares dos CRI sejam remunerados e o Patrimônio Separado não possua recursos suficientes em caixa para adotá-las, pode haver a emissão de nova série de CRI, com a finalidade específica de captação dos recursos que sejam necessários à execução das medidas requeridas.

9.11.1 Na hipótese prevista na Cláusula 9.11 acima, os recursos captados estão sujeitos ao Regime Fiduciário dos CRI, e deverão integrar o Patrimônio Separado, conforme aplicável, devendo ser utilizados exclusivamente para viabilizar a remuneração dos Titulares dos CRI.

9.11.2 Na hipótese prevista na Cláusula 9.11 acima, este Termo de Securitização deverá ser aditado pela Securitizadora, de modo a prever a emissão de série adicional de CRI, seus termos e condições, e a destinação específica dos recursos captados.

9.12 Nos termos do artigo 38 da Resolução CVM 60, os recursos integrantes do Patrimônio Separado não podem ser utilizados em operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos, exceto se tais operações forem realizadas exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial.

9.12.1 Caso a Securitizadora utilize instrumentos derivativos para exclusivamente fins da proteção de carteira do Patrimônio Separado, referida na Cláusula 9.12 acima, estes deverão contar com o mesmo Regime Fiduciário dos Créditos Imobiliários Cedidos que lastreiam os CRI da presente Emissão e, portanto, serão submetidos ao Regime Fiduciário dos CRI.

9.12.2 Nos termos do artigo 50, parágrafo 4º, da Resolução CVM 60, para fins de elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, a serem apresentadas pela Securitizadora, observado o disposto no item (ii) da Cláusula 12.3 abaixo, a data do encerramento do Exercício Social do Patrimônio Separado, será 30 de junho de cada ano.

CLÁUSULA DÉCIMA – DO AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI

10.1 A Securitizadora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário dos CRI, instituição financeira devidamente autorizada pelo BACEN para atuar como 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.

10.2 Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI declara:

(i) é instituição financeira devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras;

(ii) está devidamente autorizado e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros necessárias à celebração deste Termo de Securitização e ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;

(iii) o representante legal do Agente Fiduciário dos CRI que este Termo de Securitização tem poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome do Agente Fiduciário dos CRI, as obrigações aqui previstas e, sendo mandatário, tem os poderes legitimamente outorgados, estando o respectivo mandato em pleno vigor;

(iv) este Termo de Securitização e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes do Agente Fiduciário dos CRI, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil;

(v) a celebração, os termos e condições deste Termo de Securitização e o cumprimento das obrigações aqui previstas **(a)** não infringem o estatuto social do Agente Fiduciário dos CRI; **(b)** não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual o Agente Fiduciário dos CRI seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; **(c)** não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que o Agente Fiduciário dos CRI e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e **(d)** não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete o Agente Fiduciário dos CRI e/ou qualquer de seus ativos;

(vi) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e neste Termo de Securitização;

(vii) conhece e aceita integralmente este Termo de Securitização e todos os seus termos e condições;

(viii) verificou a veracidade e a consistência das informações contidas neste Termo de Securitização com base nas informações prestadas pela Securitizadora e pelo Cedente, sendo certo que o Agente Fiduciário dos CRI não conduziu qualquer procedimento de verificação independente ou adicional da veracidade das informações apresentadas;

(ix) está ciente da regulamentação aplicável emanada do Banco Central do Brasil e da CVM;

(x) não tem, sob as penas de lei, qualquer impedimento legal, conforme o artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, a Resolução CVM 17 e demais normas aplicáveis, para exercer a função que lhe é conferida;

(xi) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas

no artigo 6º da Resolução CVM 17;

(xii) não tem qualquer ligação com o Cedente ou com a Securitizadora que o impeça de exercer suas funções; e

(xiii) na data de celebração deste Termo de Securitização, conforme organograma encaminhado pela Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI identificou que presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Securitizadora indicadas no Anexo VI deste Termo de Securitização.

10.3 O Agente Fiduciário dos CRI declara, nesta data, por si, seus acionistas controladores, controladas, coligadas, administradores, acionistas com poderes de administração e respectivos funcionários, que conhece e está em consonância com todas as disposições da Lei 12.846, e, em particular, declara, sem limitação, que: **(i)** não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; **(ii)** não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; **(iii)** em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação aplicáveis; e **(iv)** se compromete a cumprir com qualquer outra legislação correlata que venha a ser exigível, inclusive de caráter internacional.

10.4 Sem prejuízo das demais obrigações previstas na Resolução CVM 17, incumbe ao Agente Fiduciário dos CRI ora nomeado:

(i) exercer suas atividades com boa-fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;

(ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência com que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;

(iii) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI prevista no artigo 7º da Resolução CVM 17 para deliberar sobre sua substituição;

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

(v) verificou a veracidade das informações relativas à Alienação Fiduciária de Imóvel e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade dos Créditos Imobiliários Cedidos e suas garantias, tendo em vista que na data da assinatura deste Termo de Securitização o Contrato de Cessão e o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel não estão registrados nos cartórios de títulos e documentos e juntas comerciais competentes;

- (vi)** acompanhar a prestação das informações periódicas pelo Cedente e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (vii)** opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações das condições dos CRI;
- (viii)** solicitar, quando julgar necessário, para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas da Securitizadora, necessárias e pertinentes dos distribuidores cíveis, das varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, varas da Justiça do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe a sede ou domicílio da Securitizadora e/ou do Cedente;
- (ix)** solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Securitizadora;
- (x)** convocar, quando necessário, Assembleia Especial de Titulares dos CRI nos termos da Cláusula 12 abaixo;
- (xi)** comparecer às Assembleias Especiais de Titulares dos CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xii)** fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xiii)** comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Securitizadora, de qualquer obrigação financeira, incluindo obrigações relativas a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI previstas neste Termo de Securitização, e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Securitizadora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data da ciência pelo Agente Fiduciário dos CRI do inadimplemento;
- (xiv)** no prazo de até 4 (quatro) meses contados do término do exercício social findo em dezembro de cada ano, divulgar, em sua página na Internet, e enviar à Securitizadora para divulgação na forma prevista na regulamentação específica, relatório anual destinado aos Titulares dos CRI, nos termos do artigo 68, parágrafo 1º, alínea (b), da Lei das Sociedades por Ações, descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no artigo 15 da Resolução CVM 17;
- (xv)** na mesma data da sua divulgação ao mercado, divulgar os editais de convocação das Assembleias Especiais de Titulares dos CRI, daquelas Assembleias Especiais de Titulares dos CRI que tiver convocado, e os demais na mesma data do seu conhecimento;
- (xvi)** manter disponível em sua página na Internet lista atualizada das emissões em que exerce a função de agente fiduciário;

(xvii) divulgar em sua página na *internet* as informações previstas no artigo 16 da Resolução CVM 17 e mantê-las disponíveis para consulta pública em sua página na Internet pelo prazo de 3 (três) anos;

(xviii) divulgar aos Titulares dos CRI e demais participantes do mercado, em sua página na *internet* e/ou em sua central de atendimento, em cada Dia Útil, o saldo devedor unitário dos CRI;

(xix) fornecer, nos termos do parágrafo 1º do artigo 32 da Lei 14.430 à Securitizadora no prazo de até 10.4(xix)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 artigo 18 da Lei 14.430; e

(xx) utilizar as informações obtidas em razão de sua participação na Emissão dos CRI exclusivamente para os fins aos quais tenha sido contratado.

10.4.2 Não obstante o disposto na Cláusula 10.4 acima, o Agente Fiduciário dos CRI compromete-se, ao longo da vigência dos CRI, a desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, adotando boas práticas e procedimentos para o cumprimento de dever de diligência, devendo buscar outros documentos que possam comprovar a completude, ausência de falhas e/ou defeitos das informações apresentadas nos Documentos da Operação, conforme aplicável.

10.4.3 No caso de inadimplemento, pela Securitizadora, de qualquer de suas obrigações previstas neste Termo de Securitização e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, deverá o Agente Fiduciário dos CRI usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares dos CRI, observado o previsto no Artigo 12 na Resolução CVM 17.

10.4.4 Os resultados da verificação prevista na Cláusula 10.4.2 acima, inclusive no que se refere a eventuais inconsistências ou omissões constatadas, devem constar do relatório anual de que trata o item (xiv) da Cláusula 10.4 acima.

10.5 A atuação do Agente Fiduciário dos CRI limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações.

10.6 Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, exceto se de outra forma expressamente previsto nos Documentos da Operação.

10.6.1 Observado o disposto na Cláusula 10.6 acima, o Agente Fiduciário dos CRI desde já se responsabiliza por qualquer ato ou manifestação de sua titularidade que

tenha sido realizada sem prévia deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, exceto se tal ato e/ou manifestação estiver previamente autorizado nos Documentos da Operação, decorrer de exigência legal ou de qualquer órgão regulador.

10.7 O Agente Fiduciário dos CRI receberá da Securitizadora, às custas do Patrimônio Separado, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e do Termo de Securitização. Serão devidas **(i)** parcelas anuais no valor indicado na tabela constante do Anexo IV a este Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento devido até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira Data de Integralização e as demais na mesma data dos anos subsequentes; **(ii)** parcela única de implantação no valor indicado na tabela constante do Anexo IV a este Termo de Securitização, sendo devido até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização.

10.7.1 Em caso de necessidade de realização de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, ou celebração de aditamentos ou instrumentos legais relacionados à emissão, será devida ao Agente Fiduciário dos CRI uma remuneração adicional equivalente a R\$ 850 (oitocentos e cinquenta reais) por homem-hora dedicado às atividades relacionadas à emissão, a ser paga no prazo de 5 (cinco) dias após a entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, ao Cedente, do relatório de horas. Para fins de conceito de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, engloba-se todas as atividades relacionadas à assembleia e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a **(i)** análise de edital; **(ii)** participação em *calls* ou reuniões; **(iii)** conferência de quórum de forma prévia a assembleia; **(iv)** conferência de procuração de forma prévia a assembleia; e **(v)** aditivos e contratos decorrentes da assembleia. Para fins de esclarecimento, "relatório de horas" é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário dos CRI com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário dos CRI, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo.

10.7.2 Os valores indicados nas Cláusulas 10.7 e 10.7.1 acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, da Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida ao Agente Fiduciário dos CRI, conforme aplicável, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

10.7.3 No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Securitizadora, ou de reestruturação das condições da oferta após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleias Gerais presenciais ou virtuais, que implique a título exemplificativo, em execução das garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos,

serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R\$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado aos trabalhos acima, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas às recompra compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa, vencimento antecipado e/ou resgate antecipado e/ou liquidação do Patrimônio Separado do CRI. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

10.7.4 O pagamento das despesas referidas acima será realizado mediante pagamento das respectivas faturas apresentadas pelo Agente Fiduciário dos CRI, acompanhadas de cópia dos comprovantes pertinentes, ou mediante reembolso, a exclusivo critério do Agente Fiduciário dos CRI, após, sempre que possível, prévia aprovação da despesa por escrito pelo Cedente.

10.7.5 No caso de atraso no pagamento de quaisquer das remunerações previstas acima, o valor em atraso estará sujeito à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IPCA, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, sendo que, caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.

10.7.6 As remunerações mencionadas nas Cláusulas acima serão reajustadas anualmente, a partir da data do primeiro pagamento, pela variação positiva acumulada do IPCA. Caso o IPCA venha a ser substituído ou extinto, a remuneração passará a ser atualizada de acordo com a variação do índice que venha a ser fixado por lei ou disposição regulamentar para substituí-lo, calculada *pro rata die*, se necessário e caso aplicável.

10.8 O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Especial de Titulares dos CRI para que seja eleito o novo agente fiduciário dos CRI.

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

10.10 Se a convocação da referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 10.8 acima, cabe a Securitizadora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

10.11 O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser destituído:

- (i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (ii) por deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI realizada pelos Titulares dos CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI em Circulação; ou
- (iii) por deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, observado o quórum previsto neste Termo de Securitização, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos na Lei 14.430 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 10.4.

10.12 O agente fiduciário dos CRI eleito em substituição ao Agente Fiduciário dos CRI assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

10.13 A substituição do Agente Fiduciário dos CRI deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento deste Termo de Securitização na B3.

10.14 O Agente Fiduciário dos CRI deverá convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado na hipótese de insuficiência dos ativos do Patrimônio Separado para liquidar os CRI.

10.15 Em atendimento ao disposto na Resolução CVM 17, o Anexo VI contém descrição das emissões de certificados de recebíveis imobiliários realizadas pela Securitizadora em que o Agente Fiduciário dos CRI atua como agente fiduciário nesta data.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1 Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado e promover a liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de a Assembleia Especial de Titulares dos CRI realizada pelos Titulares dos CRI deliberar sobre tal liquidação ("Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"):

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

(iv) inadimplemento ou mora, pela Securitizadora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, que dure por mais de 7 (sete) Dias Úteis contados do respectivo inadimplemento, desde que a Securitizadora tenha recebido os referidos recursos nos prazos acordados;

(v) na hipótese de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários Cedidos e desde que tal evento seja qualificado pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, como um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado; ou

(vi) desvio de finalidade do Patrimônio Separado apurado em decisão judicial transitada em julgado.

11.2 Em até 15 (quinze) dias a contar da ciência de qualquer dos fatos da Cláusula 11.1 acima, pelo Agente Fiduciário dos CRI, deverá ser convocada uma Assembleia Especial de Titulares dos CRI, com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua realização para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação, contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada na forma estabelecida na Resolução CVM 60, para deliberar sobre eventual liquidação do Patrimônio Separado ou nomeação de nova securitizadora.

11.3 A Assembleia Especial de Titulares dos CRI convocada para deliberar sobre qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado instalar-se-á, em primeira convocação e segunda convocação, com presença de qualquer número de Titulares dos CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60, e decidirá, pela maioria dos votos presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, em primeira ou em segunda convocação, enquanto o quórum requerido para deliberação pela substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será da maioria dos presentes, desde que corresponda a, no máximo 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, conforme parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60, fixando, neste caso, a remuneração ultimada nova securitizadora, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

11.4 Caso os Titulares dos CRI deliberem pela liquidação do Patrimônio Separado, será realizada a transferência dos Créditos Imobiliários Cedidos representados pela CCI, da CCI e dos eventuais recursos da Conta Centralizadora e da Conta de Liquidação, à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos CRI, conforme deliberação dos Titulares dos CRI: **(i)** administrar os Créditos Imobiliários Cedidos representados pela CCI, a CCI e os eventuais recursos da Conta Centralizadora que integram o Patrimônio Separado, **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários Cedidos representados pela CCI e dos eventuais recursos da Conta Centralizadora que lhe foram transferidos, **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, e **(iv)** transferir os Créditos Imobiliários Cedidos representados pela CCI, a CCI e os eventuais recursos das Conta Centralizadora eventualmente

não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.

11.5 O Agente Fiduciário dos CRI e/ou a Securitizadora poderão promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos seus Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: **(a)** caso a Assembleia Especial de que trata a Cláusula 11.3 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou **(b)** caso a Assembleia Especial de que trata a Cláusula 11.3 acima seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

11.6 A Securitizadora se compromete a praticar todos os atos, e assinar todos os documentos, incluindo a outorga de procurações, para que o Agente Fiduciário dos CRI possa desempenhar a administração do Patrimônio Separado, conforme o caso, e realizar todas as demais funções a ele atribuídas neste Termo de Securitização, em especial nesta Cláusula 11.

11.7 A Securitizadora deverá notificar o Agente Fiduciário dos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis a ocorrência de qualquer dos eventos listados na Cláusula 11.1 acima. O descumprimento pela Securitizadora não impedirá o Agente Fiduciário dos CRI ou os Titulares dos CRI de, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões nelas previstos ou neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CRI

12.1 Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI.D

12.1.1A Assembleia Especial de Titulares dos CRI mencionada nesta Cláusula 12 deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Securitizadora manifestar-se ao Cedente, nos termos do Contrato de Cessão, desde que respeitados os prazos de antecedência para convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI em questão, prevista na Cláusula 12.5 abaixo.

12.2 Disposições Aplicáveis. Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Titulares dos CRI o disposto na Resolução CVM 60, na Lei 14.430 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, bem como na Resolução CVM 81, no que couber, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares dos CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares dos CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

12.3 Competência. Compete privativamente à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, sem prejuízo da apreciação de outras matérias de interesse da comunhão de Titulares dos CRI, deliberar sobre:

- (i) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela

Securitizadora, acompanhadas do relatório do Auditor Independente do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;

- (ii)** alterações no presente Termo de Securitização;
- (iii)** destituição ou substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60; e
- (iv)** qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado;
- (v)** nos casos de insuficiência de ativos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora, podendo deliberar inclusive:
 - (a)** a realização de aporte de capital por parte dos Titulares dos CRI;
 - (b)** a dação de ativos em pagamento aos Titulares 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 em substituição à Securitizadora ou para o Agente Fiduciário dos CRI, se for o caso.

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

12.3.3 A destituição e substituição da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado podem ocorrer nas seguintes situações:

- (i)** insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a emissão dos CRI por culpa ou dolo da Securitizadora;
- (ii)** decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora;
- (iii)** na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; ou
- (iv)** em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

12.3.4 Deverá ser convocada Assembleia Especial de Titulares dos CRI sempre que a Securitizadora precisar se manifestar ou exercer seus direitos estabelecidos no

Contrato de Cessão ou em qualquer outro Documento da Operação, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre como a Securitizadora deverá se manifestar e/ou exercer seus direitos.

12.3.5 Somente após a orientação dos Titulares dos CRI, a Securitizadora poderá exercer seu direito e se manifestará conforme lhe for orientado. Caso os Titulares dos CRI não compareçam à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Securitizadora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que, neste caso, o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI.

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

12.4 Convocação. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI poderá ser convocada, nos termos do artigo 27 da Resolução CVM 60:

- (i) pela Securitizadora;
- (ii) pelo Agente Fiduciário dos CRI;
- (iii) pela CVM; ou
- (iv) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

12.4.2 Na hipótese prevista no item (i) da Cláusula 12.3.3 acima, cabe ao Agente Fiduciário dos CRI convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

12.4.3 Na hipótese prevista no item 12.3.3(ii) da Cláusula 12.3.3 acima, cabe ao Agente Fiduciário dos CRI assumir imediatamente a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, em até 15 (quinze) dias, convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar sobre a substituição da Securitizadora ou liquidação do Patrimônio Separado.

12.4.4 A convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI deverá ser disponibilizada pela Securitizadora (i) para cada um dos investidores, se possível, por meio eletrônico (e-mail), com base nas informações cadastrais disponibilizadas pelo Escriturador, (ii) ao Agente Fiduciário dos CRI e (iii) disponibilizada no *website* da Securitizadora que contém as informações do Patrimônio Separado dos CRI, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 60, com a antecedência mínima de 20 (vinte) dias corridos para primeira convocação e 8 (oito) dias corridos para segunda

convocação (exceto se outro prazo estiver expressamente previsto neste Termo de Securitização ou, se for o caso, nos termos previstos na legislação ou regulamentação aplicável vigente).

12.4.5 Não se admite que o edital da segunda convocação das Assembleias Especiais seja divulgado conjuntamente com o edital da primeira convocação, exceto no caso de Assembleia Especial de Titulares dos CRI convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do artigo 25 da Resolução CVM 60 e neste Termo de Securitização, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação, sendo que tais divulgações serão realizadas na página que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores (<https://www.leveragesec.com.br/>).

12.4.6 O edital de convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI referido na Cláusula 12.4.5 deverá conter, no mínimo, os seguintes requisitos, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 60:

- (i) dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Especial de Titulares dos CRI ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital;
- (ii) ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI; e
- (iii) indicação da página na rede mundial de computadores em que os Titulares dos CRI poderão acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

12.4.7 Quando a convocação for requerida por Titulares dos CRI a solicitação deverá ser dirigida à Securitizadora em cópia ao Agente Fiduciário, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, convocar a Assembleia Especial de Titulares dos CRI às expensas dos Titulares dos CRI requerentes, salvo se a Assembleia Especial de Titulares dos CRI assim convocada deliberar em contrário, conforme artigo 27 da Resolução CVM 60.

12.4.8 Caso os Titulares dos CRI possam participar da Assembleia Especial de Titulares dos CRI à distância, nos termos da Cláusula 12.6.2 abaixo, por meio de sistema eletrônico, a convocação deverá conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Titulares dos CRI podem participar e votar à distância na Assembleia Especial de Titulares 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 Especial de Titulares dos CRI será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

12.4.9 A Securitizadora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Securitizadora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Especiais

de Titulares dos CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

12.5 Instalação. Exceto se de outra forma especificado neste Termo de Securitização ou na legislação aplicável, a Assembleia Especial de Titulares dos CRI instalar-se-á, em primeira e segunda convocação, com a presença de qualquer número de investidores, nos termos do artigo 28 da Resolução CVM 60.

12.5.1 A presença da totalidade dos Titulares dos CRI supre a falta de convocação para fins de instalação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

12.6 Realização. Nos termos do artigo 29 da Resolução CVM 60, a Assembleia Especial de Titulares dos CRI poderá ser realizada:

- (i) de modo exclusivamente digital, caso os Titulares dos CRI somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou
- (ii) de modo parcialmente digital, caso os Titulares dos CRI possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

12.6.2 A presidência da Assembleia Especial de Titulares dos CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: **(i)** ao representante da Securitizadora; **(ii)** ao Titular de CRI eleito pelos Titulares dos CRI em Circulação presentes; ou **(iii)** à pessoa designada pela CVM.

12.7 Cômputo dos Votos. Os Titulares dos CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, escrita (por meio de correspondência com "*aviso de recebimento*") ou eletrônica (comprovado por meio de sistema de comprovação eletrônica), desde que respeitadas as demais disposições aplicáveis à Assembleia Especial de Titulares dos CRI previstas neste Termo de Securitização e no edital de convocação e as formalidades previstas na Resolução CVM 81 e nos artigos 26 a 32 da Resolução CVM 60.

12.7.1 No caso de utilização de meio eletrônico, a Securitizadora 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 Titulares dos CRI.

12.7.2 Os Titulares dos CRI podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Securitizadora antes do início da Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

12.7.3 Caso as deliberações da Assembleia Especial de Titulares dos CRI sejam adotadas mediante processo de consulta formal não haverá a necessidade de reunião dos Titulares dos CRI, observado que, nesse caso, deverá ser concedido aos Titulares dos CRI prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação, nos termos do parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

12.7.4O Agente Fiduciário dos CRI deverá comparecer à Assembleia Especial de Titulares dos CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

12.7.5Cada CRI, nas Assembleias Especiais de Titulares dos CRI corresponderá a um voto nas Assembleias Especiais, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não. Para efeitos de quórum de deliberação, não serão computados, ainda, os votos em branco.

12.7.6Não podem votar na Assembleia Especial de Titulares dos CRI:

- (i) os prestadores de serviços relativos aos CRI, o que inclui a Securitizadora;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço;
- (iii) empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários;
- (iv) as Partes Relacionadas ao Administrador e ao Cedente, incluindo, mas não se limitando, a fundos de investimento sob sua gestão ou sob gestão de sociedades integrantes de seus respectivos grupos econômicos; e
- (v) qualquer Titular de CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no tocante à matéria em deliberação.

12.7.7Para fins deste Termo de Securitização, "Partes Relacionadas" significam, os sujeitos previstos no Pronunciamento Técnico CPC 05 (R1) do Comitê de Pronunciamentos Contábeis da CVM.

12.7.8Não se aplica a vedação prevista na Cláusula 12.7.6 acima quando, nos termos do artigo 32 do parágrafo único da Resolução CVM 60, (i) os únicos Titulares dos CRI forem as pessoas mencionadas nos incisos da Cláusula 12.7.6 acima; ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares dos CRI presentes à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, manifestada na própria Assembleia Especial de Titulares dos CRI ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Especial de Titulares dos CRI em que se dará a permissão de voto.

12.8 Quórum de Deliberação. Exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização e observados os demais termos e condições abaixo as deliberações em Assembleias de Titulares dos CRI serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, (i) 50% (cinquenta por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação, em primeira convocação; e (ii) maioria dos Titulares dos CRI presentes à Assembleia Especial, em segunda convocação.

12.8.1Recompra Compulsória: a orientação de voto da Securitizadora no âmbito da Assembleia Especial de Titulares dos CRI a respeito da realização da Recompra Compulsória, na hipótese de ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória Não Automática deverá respeitar o disposto na Cláusula (i) acima.

12.8.2 Waiver: a orientação de voto da Securitizadora no âmbito da Assembleia Especial de Titulares dos CRI a respeito da renúncia de direitos ou perdão temporário (*waiver*), deverá respeitar o disposto na Cláusula 3.5.5 acima.

12.8.3 Quórum Qualificado: As seguintes matérias deverão ser aprovadas, em primeira convocação, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, por Titulares dos CRI em Circulação que representem 50% (cinquenta por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação presentes na respectiva assembleia, desde que estejam presentes, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação: **(i)** alteração da forma de amortização dos CRI; **(ii)** alteração, inclusão ou exclusão de um Evento de Recompra Compulsória; **(iii)** direito de voto dos Titulares dos CRI e alterações de quóruns da Assembleia Especial; **(iv)** Ordem de Alocação dos Pagamentos; **(v)** prazo de vencimento dos CRI; **(vi)** Remuneração dos CRI; e **(vii)** alterações ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, exceto **(a)** pelas alterações já autorizadas nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, as quais independem de qualquer autorização ou anuência, seja da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI; ou **(b)** por alterações relacionadas ao Reforço de Garantia (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel), as quais estarão sujeitas a aprovação pelos Titulares dos CRI conforme quórum previsto na Cláusula 12.8 acima.

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

12.9 Dispensa. Fica desde já dispensada Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar a alteração deste Termo de Securitização, sempre que tal alteração: **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 e a ANBIMA; **(ii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de qualquer das Partes ou dos prestadores de serviços; **(iii)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento; **(iv)** decorrer de correção de erro formal, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i) ao (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 Titulares dos CRI.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DESPESAS E FUNDO DE DESPESAS DA EMISSÃO

13.1 Nos termos do Contrato de Cessão, todos os custos razoáveis incorridos e devidamente comprovados com a estruturação da operação de securitização dos CRI, incluindo publicações, inscrições, registros, contratação do Agente Fiduciário dos CRI, do Escriturador dos CRI, do Agente de Liquidação, do Auditor Independente do Patrimônio Separado e dos demais prestadores de serviços, e quaisquer outros custos relacionados aos

Créditos Imobiliários Cedidos e à operação de securitização dos CRI, serão arcados com recursos do Fundo de Despesas.

13.2 Sem prejuízo do disposto no Contrato de Cessão e neste Termo de Securitização, as despesas com a emissão e manutenção dos Créditos Imobiliários Cedidos e dos CRI são de responsabilidade do Cedente e serão arcadas da forma descrita abaixo (em conjunto, "Despesas"), sendo certo que **(i)** serão retidos pela Securitizadora quando do pagamento do Valor da Cessão na primeira data de integralização dos CRI, nos termos do Contrato de Cessão, os valores referentes às despesas listadas no Anexo IV ("Despesas Flat"); e **(ii)** as demais Despesas serão arcadas pela Securitizadora, por conta e ordem do Cedente, mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas a ser constituído para os CRI na Conta Centralizadora, ou na insuficiência de recursos do Fundo de Despesas, com recursos do Patrimônio Separado, ou, na insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, diretamente pelo Cedente.

13.3 Tributos das Despesas. As Despesas pagas nos termos da presente Cláusula 13, 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 que, nos termos da legislação tributária vigente, venham a incidir sobre tais Despesas nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

13.4 Despesas adicionais. Quaisquer despesas não mencionadas na Cláusula 13.2 acima, desde que comprovadas e relacionadas à Emissão e à Oferta, serão arcadas diretamente pelo Cedente, às suas exclusivas expensas, ou indiretamente com os Créditos Imobiliários Cedidos, inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Securitizadora, necessárias ao exercício pleno de sua função: **(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 inciso "(i)"; **(ii)** contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; e **(iii)** publicações em jornais e outros meios de comunicação, bem como quaisquer outras despesas indispensáveis para realização de Assembleias Especiais de Titulares dos CRI.

13.5 Reestruturação. 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 o Cedente e/ou com o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI e/ou qualquer das demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, bem como os trabalhos relacionados à convocação, instalação e realização de Assembleias Especiais, após a emissão dos CRI, o que inclui, mas sem limitação, a elaboração e/ou revisão de Documentos da Operação e dos respectivos aditamentos, relacionados à Reestruturação, às Assembleias Especiais, distribuição por dia de liquidação, dentre outros motivos, será devida à

Securitizadora uma remuneração adicional por hora homem de trabalho dedicada às atividades acima mencionadas, equivalente a R\$ 900,00 (novecentos reais), limitada ao valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por mês ("Fee de Reestruturação"), valores esses que deverão ser atualizada anualmente a partir da data de emissão do CRI, pela variação acumulada do IGP-M, 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 recompra dos Créditos Imobiliários Cedidos ou resgate antecipado dos CRI, nos termos do Contrato de Cessão ou deste 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"). Esses valores serão corrigidos e reajustados pelo IPCA.

13.5.1 Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, ou ainda, após a Data de vencimento dos CRI, a Securitizadora, o Agente Fiduciário, o Agente de Liquidação, o Escriturador dos CRI e/ou qualquer outro prestador de serviço continuarem exercendo as suas funções, as Despesas indicadas na Cláusula 13.2 e seguintes continuarão sendo devidas.

13.6 Fundo de Despesas. A Securitizadora descontará do Valor da Cessão, na primeira data de integralização dos CRI, o valor correspondente a R\$ 100.000,00 (cem mil reais) ("Valor Inicial do Fundo de Despesas") para compor a constituição de um fundo de despesas para pagamento das Despesas, que será mantido na Conta Centralizadora durante toda a vigência dos CRI ("Fundo de Despesas"). Durante a vigência dos CRI, deverão permanecer retidos no Fundo de Despesas, o valor mínimo de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), observado o disposto abaixo.

13.6.1 Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Securitizadora poderá utilizar os recursos eventualmente existentes na Conta Centralizadora de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos, oriundos do pagamento dos Créditos Imobiliários Cedidos, para efetuar a recomposição, de acordo com a cascata de pagamentos do CRI. Caso os recursos não sejam suficientes, a Securitizadora deverá enviar notificação neste sentido para o Cedente, solicitando a sua recomposição, sob pena de recompra compulsória dos Créditos Imobiliários Cedidos. Nos termos deste Termo de Securitização, o Cedente deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Despesas no montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, sejam, no mínimo, igual ao Valor Inicial do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores, com recursos próprios, necessários à sua recomposição, diretamente para a Conta Centralizadora. O descumprimento da obrigação de recomposição acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária por parte do Cedente, e o sujeitará às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas neste instrumento.

13.6.2 Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e o Cedente não efetue diretamente tais pagamentos, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI.

13.6.3 As Despesas pagas pela Securitizadora, com os recursos do Patrimônio Separado dos CRI, serão reembolsadas pelo Cedente à Securitizadora no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

13.6.4 Caso os recursos do Patrimônio Separado dos CRI não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Operação de Securitização, conforme o caso, poderão cobrar tal pagamento do Cedente, ou somente se **(i)** o Cedente não efetuar tal pagamento, e **(ii)** os recursos do Patrimônio Separado dos CRI não sejam suficientes, a Securitizadora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Operação de Securitização, conforme o caso, poderão solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado dos CRI, sendo certo que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva assembleia especial de Titulares dos CRI convocada para este fim.

13.6.5 Os Titulares dos CRI reunidos em assembleia especial de Titulares dos CRI, convocada com este fim, nos termos previstos neste Termo de Securitização, deliberarão sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada titular dos CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, terão o direito de regresso contra o Cedente 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 serão acrescidas à dívida do Cedente no âmbito dos Créditos Imobiliários Cedidos, e deverão ser pagos de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

13.6.6 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, ficará sujeito à incidência dos Encargos Moratórios a contar da data prevista na ata da Assembleia Especial de que trata a Cláusula 13.6.5 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 dos CRI com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

13.6.7 No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso pelo Cedente de qualquer das despesas, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão Encargos Moratórios, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou

extrajudicial.

13.6.8 Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora e integrarão o Patrimônio Separado dos CRI, sendo certo que a Securitizadora, na qualidade de titular da Conta Centralizadora, deverá aplicar tais recursos nas Aplicações Financeiras Permitidas, não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas e, portanto, o Patrimônio Separado.

13.7 Fundo de Reserva. A Securitizadora descontará do Valor da Cessão, na primeira data de integralização dos CRI, o montante equivalente a 3 (três) parcelas de amortização e juros dos CRI, conforme cronograma de pagamentos previsto no Termo de Securitização ("Valor do Fundo de Reserva"), destinado à constituição de fundo de reserva, o qual deverá ser mantido na Conta Centralizadora até o cumprimento das condições previstas na Cláusula 13.7.2 abaixo ("Fundo de Reserva").

13.7.1 Os recursos integrantes do Fundo de Reserva poderão ser utilizados pela Securitizadora para o pagamento das parcelas de amortização e dos Juros Remuneratórios dos CRI, na hipótese de insuficiência dos recursos provenientes dos Créditos Imobiliários Cedidos depositados na Conta Centralizadora para o adimplemento das obrigações devidas aos titulares de CRI nas respectivas Datas de Pagamento dos CRI.

13.7.2 Desde que cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) inexistência de inadimplemento do Cedente relativamente a quaisquer de suas obrigações previstas nos Documentos da Operação; (ii) cumprimento do ICSD nos termos da Cláusula 4.1.2, item (xiv); e (iii) ocorrência do primeiro pagamento decorrente do Contrato de Locação G100, (a) o Cedente ficará desobrigado de recompor o Fundo de Reserva na hipótese de utilização de seus recursos na forma da Cláusula 13.7.1 acima; e (b) a totalidade dos recursos remanescentes no Fundo de Reserva, após aplicação observada a Ordem de Alocação dos Pagamentos, poderá ser liberada em favor do Cedente, mediante transferência para a Conta de Recebimento.

13.7.3 Os recursos integrantes do Fundo de Reserva estarão abrangidos pelo regime fiduciário instituído pela Securitizadora e integrarão o Patrimônio Separado dos CRI. A Securitizadora, na qualidade de titular da Conta Centralizadora, deverá aplicar tais recursos nas Aplicações Financeiras Permitidas, não respondendo, em qualquer hipótese, por garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes de tais aplicações integrarão automaticamente o Fundo de Reserva e, por conseguinte, o Patrimônio Separado dos CRI.

13.8 Despesas suportadas pelos Titulares dos CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos

por cada um deles, caso não sejam pagas pelo Cedente, partes obrigadas por tais pagamentos, observado o disposto no Termo de Securitização.

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

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

13.9 Despesas de Responsabilidade dos Titulares dos CRI: Observado o disposto acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- (i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição acima; e
- (ii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

14.1 Os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas na presente Cláusula para fins de avaliar o tratamento tributário aplicável ao seu investimento em CRI, devendo, inclusive, consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente em relação a outros tributos, além do Imposto sobre a Renda ("IR"), eventualmente aplicáveis ao investimento, ou aos eventuais ganhos auferidos em operações com CRI. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões legais e a regulamentação aplicável às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação a seu respeito neste momento, ressalvados os entendimentos diversos e possíveis alterações na legislação e regulamentação.

14.2 IRRF e CSLL

14.2.1 Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos decorrentes dos CRI e auferidos por pessoas jurídicas não financeiras é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, definidas pela Lei 11.033/04, de acordo com o prazo de investimento gerador dos rendimentos tributáveis que variam de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) para a aplicação com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; 20% (vinte por cento) para a aplicação com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias; 17,5% (dezessete e meio por cento) para a aplicação com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias; e 15% (quinze por cento) para a aplicação com prazo de mais de 720 (setecentos e vinte) dias (artigo 1º da Lei 11.033/04, e artigo 65 da Lei

8.981/95). Esses prazos de aplicação devem ser contados da data em que os Investidores efetuaram o investimento, até a data da sua alienação, compreendida como qualquer forma de transmissão da propriedade, bem como a liquidação, o resgate, a cessão ou a repactuação do título ou aplicação.

14.2.2 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, seguradora, entidade de previdência privada, sociedade de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

14.2.3 Pessoas Físicas: Desde 1º de janeiro de 2005, os Investidores pessoas físicas estão isentos do IRRF e do imposto de renda na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI (artigo 3º, II, da Lei 11.033/04). Essa isenção se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15).

14.2.4 Entidades Imunes e Isentas Pessoas Físicas: Os Investidores, quando forem pessoas jurídicas isentas, terão seus rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável de acordo com o previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981/95 e artigo 15, § 2º da Lei 9.532/97. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito esta sua condição de entidade imune à fonte pagadora, conforme modelo do Anexo III da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015 (artigo 71 da Lei nº 8.981/95, na redação dada pela Lei 9.065/95).

14.2.5 Pessoas Jurídicas não Financeiras: O IRRF retido, às alíquotas regressivas e forma de apuração descritas acima, pago por investidores que se configurem pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação, gerando o direito a ser compensado com o IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981/95 e artigo 70, I, da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo da CSLL. Atualmente, as alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) pelo número dos meses do respectivo período de apuração (artigo 3º da Lei 9.249/95); a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

14.2.6 Instituições Financeiras, Fundos de Investimento e Outros: As carteiras dos fundos de investimento estão isentas do imposto de renda (artigo 16, parágrafo único, da Lei nº 14.754/23) e, para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, §1º, da Lei 8.668/93, a isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a imposto de renda na fonte, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. As aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao imposto de renda na fonte (artigo 36, § 1º, da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15). Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência e capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários

e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto de renda sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei 8.981/95, na redação da Lei 9.065 e artigo 5º da Lei 11.053/04).

14.2.6.1. 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 **(i)** pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e **(ii)** pela CSLL: **(a)** no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das sociedades de capitalização, das distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos e imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil, cooperativas de crédito e associações de poupança e empréstimo, à alíquota de 15% (quinze por cento); e **(b)** no caso bancos de qualquer espécie, à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme artigo 3º, incisos I e II, da Lei nº 7.689/88, incluído pela Lei nº 14.183/21.

14.2.7 Investidores Residentes, Domiciliados ou com sede no Exterior: Em regra, aplica-se aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior o mesmo tratamento tributário atribuído aos investidores residentes ou domiciliados no Brasil, nos moldes do artigo 78 da Lei 8.981/95. Nesse sentido, de acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 85, § 4º da IN RFB nº 1.585/15, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes no exterior que invistam em CRI, no país, estão atualmente isentos de IRRF.

14.2.7.1. Os demais investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução Conjunta CMN/CVM nº 13/24 e que não sejam residentes de país ou jurisdição com tributação favorecida, a tributação incidente sobre os rendimentos por eles auferidos compreende Imposto de Renda à alíquota máxima de 15% (quinze por cento), conforme artigo 81 da Lei 8.981/95 c/c artigo 11 da Lei 9.249/95 e artigo 16 da Medida Provisória nº 2.189-49/01).

14.2.7.2. Em observância à legislação em vigor, para os fins deste Termo, será considerado país ou jurisdição com tributação favorecida: **(i)** aquele que não tribute a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 17% (dezessete por cento), para os países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal nos termos da Instrução Normativa nº 1.530/2014; e/ou **(ii)** aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes, conforme artigo 24-A da Lei 9.430/96, em vigor com a redação dada pela Lei 14.596/23. A Instrução Normativa RFB nº 1.037/10, alterada pela Instrução Normativa RFB nº 2265/25, lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida.

14.3 Imposto sobre Operações Financeiras – IOF

14.3.1 IOF/Câmbio: De acordo com a regra geral aplicável, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução Conjunta CMN/CVM nº 13/2024), inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários, estão

sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme Decreto nº 6.306/07, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, relativamente a transações ocorridas após esta eventual alteração.

14.3.2 IOF/Títulos: As operações com certificados de recebíveis imobiliários estão sujeitas ao IOF/Títulos à alíquota zero, na forma do parágrafo 2º, inciso VI do artigo 32 do Decreto nº 6.306/07. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

14.4 Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e para o Financiamento da Seguridade Social-COFINS

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

14.4.2 Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas à tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto nº 8.426/2015, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% (zero inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) para PIS e 4% (quatro por cento) para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI). Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa de apuração do PIS e da COFINS, a base de cálculo das referidas contribuições é a receita bruta, que abrange as receitas da atividade ou objeto principal da pessoa jurídica (artigo 12, IV, do Decreto-Lei nº 1.598, de 26 de dezembro de 1977 e alterações posteriores). Caso os rendimentos em CRI possam ser entendidos como decorrentes da atividade principal da pessoa jurídica, existiria a possibilidade de incidência das referidas contribuições. Por outro lado, caso os investimentos em certificados de recebíveis imobiliários não representem a atividade ou objeto principal da pessoa jurídica investidora, não haverá incidência do PIS e da COFINS, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta operacional e não a totalidade das receitas auferidas.

14.4.3 As contribuições do PIS e da COFINS serão descontinuadas a partir de 1º de janeiro de 2027, com a entrada em vigor da Contribuição sobre Bens e Serviços ("CBS") em nível federal e o ICMS e ISS serão descontinuados a partir de 1º de janeiro de 2033, com a entrada em vigor do Imposto sobre Bens e Serviços ("IBS") em nível estadual e municipal.

14.4.4 Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas e não residentes, não há incidência dos referidos tributos.

14.4.5 Reforma de Tributos Indiretos. Conforme exposto anteriormente, a promulgação da Emenda Constitucional n.º 132/2023 ("EC 132/23"), instituiu uma ampla reforma da tributação indireta, prevendo a substituição de tributos federais, estaduais e municipais pela CBS, pelo IBS e pelo Imposto Seletivo ("IS"). A EC nº 132/23 estabelece um período de transição que se

estenderá até 2033, ao final do qual ocorrerá a substituição integral dos tributos atualmente vigentes pelos novos tributos instituídos. Durante essa fase transitória, os tributos existentes coexistirão com a CBS, o IBS e o IS, possibilitando a adaptação gradual do sistema tributário e dos contribuintes ao novo modelo. Nesse contexto, a publicação da Lei Complementar nº 214, de 16 de janeiro de 2025 ("LC nº 214/25"), representou a regulamentação da instituição da CBS, do IBS e do IS, conferindo suporte normativo ao processo de implementação do novo regime tributário.

14.4.6 O acompanhamento de discussões legislativas atinentes à LCP 214/25 e/ou de outros projetos de lei que possam eventualmente impactar os investimentos em CRI é recomendado.

14.5 O Cedente não será responsável pela realização de qualquer pagamento adicional à Securitizadora ou aos Titulares dos CRI em razão de qualquer alteração na legislação tributária ou na tributação aplicável aos CRI, conforme descrito acima, exceto caso imputável à Cedente nos termos do Contrato de Cessão.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - PUBLICIDADE

15.1 Os fatos e atos relevantes de interesse dos Investidores, bem como as convocações para as respectivas Assembleias Especiais de Titulares dos CRI, quando assim obrigar a regulamentação aplicável, serão realizados mediante publicação de edital no site da Securitizadora, qual seja: <https://www.leveragesec.com.br/>.

15.2 As demais informações periódicas da Emissão ou da Securitizadora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE da CVM.

15.3 A Securitizadora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas se notificar todos os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário dos CRI, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões. O disposto nesta Cláusula não inclui "atos e fatos relevantes", bem como a publicação de convocações de Assembleias Especiais de Titulares dos CRI, que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM 44.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - REGISTRO DESTE TERMO DE SECURITIZAÇÃO

16.1 Este Termo de Securitização, em sua versão eletrônica, bem como seus eventuais aditamentos, serão custodiados na Instituição Custodiante, que assinará a declaração constante do Anexo II ao presente Termo de Securitização.

16.2 Adicionalmente, este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão registrados na B3 de acordo com parágrafo 1º do artigo 26 da Lei 14.430.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - FATORES DE RISCO

17.1 O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Securitizadora, ao Cedente e suas atividades e diversos riscos a que estão sujeitas, ao setor imobiliário, aos Créditos

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

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

17.3 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 Securitizadora e/ou sobre o Cedente e/ou sobre a Alienação Fiduciária de Imóvel, quer se dizer que o risco, incerteza poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Securitizadora ou do Cedente, conforme o caso, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares nesta Cláusula 17 como possuindo também significados semelhantes.

17.4 A Oferta não é adequada 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 corporativo da devedora.

(i) Riscos da Operação de Securitização e Regime Fiduciário

Risco relacionado ao caráter de "operação estruturada" da Emissão, sujeita a um complexo arranjo de contratos.

A Emissão dos CRI é uma operação estruturada, de forma que a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. A complexidade da estrutura, cumulada com a pouca maturidade, a falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, poderá, em situações de stress, implicar em perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Risco relacionado à inexistência de jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de

valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Securitizadora.

A pouca maturidade do mercado de securitização de créditos imobiliários e a inexistência de jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização em geral resulta em riscos aos Investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores, gerando perdas aos Investidores. Ademais, em situações adversas envolvendo os CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial de seus direitos, impactando o retorno da operação.

Risco relacionado a desconsideração do Patrimônio Separado e comprometimento do regime fiduciário sobre os créditos dos CRI, em virtude de decisões judiciais sobre a Medida Provisória n.º 2.158-35

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

Caso seja aplicado o disposto no artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35, os Créditos Imobiliários Cedidos, inclusive os recursos decorrentes da execução da Alienação Fiduciária de Imóvel, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Securitizadora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Securitizadora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos.

Caso isso ocorra, concorrerão os titulares destes créditos com os Titulares dos CRI de forma privilegiada sobre o produto de realização dos Créditos do Patrimônio Separado, e os valores poderão ser insuficientes para o pagamento integral da Remuneração e da amortização dos CRI aos Titulares dos CRI após o cumprimento das obrigações da Securitizadora perante aqueles credores, o que afetará adversamente o retorno dos CRI e gerar perdas aos Titulares dos CRI.

Risco relacionado à insuficiência do Patrimônio Separado constituído sobre os Créditos Imobiliários Cedidos

A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte de recursos os Créditos Imobiliários Cedidos, não contando

com qualquer coobrigação da Securitizadora. Considerando que o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários Cedidos, o 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 no Termo de Securitização.

Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento dos Créditos Imobiliários Cedidos pela Securitizadora impactará negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, afetando, consequentemente, o retorno dos Titulares dos CRI.

Risco relacionado à ausência de coobrigação da Securitizadora

O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função dos Créditos Imobiliários Cedidos, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI, ou execução da Alienação Fiduciária de Imóvel. Em caso de não pagamento ou pagamento parcial pela Devedora dos Créditos Imobiliários Cedidos e pelo Cedente, a Securitizadora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores e não estará obrigada a arcar com os valores devidos no âmbito da Emissão, o que poderá impactar os Titulares dos CRI.

(ii) Riscos dos CRI e da Emissão

Riscos Gerais

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

Risco de descasamento, interrupção ou inadimplemento dos Créditos Imobiliários Cedidos

Os CRI têm seu lastro em CCI representativa dos Créditos Imobiliários Cedidos, os quais são oriundos do Contrato de Locação G100, cujo valor, por lei, deve ser suficiente, na Data de Emissão, para cobrir os montantes devidos aos Titulares dos CRI durante todo o prazo de Emissão. Não existe garantia de que não ocorrerá futuro descasamento decorrente da

diferença da periodicidade de correção monetária dos Créditos Imobiliários Cedidos e dos CRI, interrupção ou inadimplemento em seu fluxo de pagamento por parte da Devedora, caso em que os Titulares dos CRI poderão ser negativamente afetados, quer seja por atrasos no recebimento de recursos devidos para a Emissora ou mesmo pela dificuldade ou impossibilidade de receber tais recursos em função de inadimplemento por parte da Devedora, caso não seja possível a correção da referida divergência por meio do Ajuste do Valor da Cessão.

Risco de questionamentos judiciais do Contrato de Locação G100

Decisões judiciais futuras podem entender pela ilegalidade de parte do Contrato de Locação G100, incluindo, mas não se limitando, a aplicação de multas e penalidades por atrasos. Caso seja constatado qualquer vício de validade, existência, eficácia, formalização, exigibilidade e cessão dos Créditos Imobiliários Cedidos, tal cenário acarretará o pagamento antecipado dos respectivos Créditos Imobiliários Cedidos deles decorrentes ou recompra, conforme o caso, culminando no resgate antecipado dos CRI, o que poderá gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores utilizando a mesma taxa estabelecida para os CRI.

Risco de concentração dos Créditos Imobiliários Cedidos

A CCI fracionária representa os Créditos Imobiliários Cedidos oriundos do Contrato de Locação G100 celebrado entre a SPE TLMC, posteriormente substituída pelo Fundo, e um locatário, que é a Devedora.

A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora terá um impacto adverso em sua capacidade de efetuar os pagamentos devidos de acordo com o Contrato de Locação G100 e, por conseguinte, o pagamento dos CRI pela Securitizadora. O recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento do Contrato de Locação G100 pela Devedora e do Contrato de Cessão pelo Cedente, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI.

Risco de crédito e de deterioração da situação financeira e patrimonial da Devedora

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da Emissão de CRI depende do adimplemento, pela Devedora, dos Créditos Imobiliários Cedidos, que por sua vez está atrelado, dentre outros fatores, a capacidade de pagamento da Devedora, os quais podem ser afetados pela situação patrimonial e financeira da Devedora e/ou de algumas das sociedades que compõem seu grupo econômico.

A deterioração da situação financeira e patrimonial da Devedora em decorrência de fatores internos/externos, poderá afetar de forma negativa o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários Cedidos e, consequentemente, dos CRI.

É possível que existam, ou venham a existir no futuro, contingências não materializadas na presente data, que, caso se materializem, venham a reduzir de forma relevante a capacidade de fazer frente às obrigações assumidas no âmbito da Emissão e da Oferta, causando prejuízos aos investidores.

Riscos relacionados à possibilidade de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização

Conforme descrito no Termo de Securitização, a Securitizadora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI em decorrência da **(a)** Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários Cedidos; **(b)** Recompra Facultativa da totalidade dos Créditos Imobiliários Cedidos; **(c)** Evento de Multa Indenizatória; ou **(d)** caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Securitizadora, os Titulares dos CRI e o Fundo, ou caso não seja realizada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberação acerca da Taxa Substitutiva.

Nessa hipótese, o Investidor terá seu horizonte de investimento reduzido, podendo sofrer perdas financeiras, inclusive em decorrência de impactos tributários, uma vez que a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, de forma que o resgate antecipado dos CRI poderá implicar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na respectiva Data de Vencimento dos CRI. Não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI à época do resgate antecipado, sendo que os Investidores poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI.

Risco de Ocorrência de Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado

O Termo de Securitização estabelece eventos que podem resultar na liquidação do Patrimônio Separado, inclusive com a assunção pelo Agente Fiduciário da administração do Patrimônio Separado. Em caso de ocorrência de Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, os Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste.

Em razão dos prazos e das formalidades para cumprimento do processo de convocação e realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI que deliberará sobre a liquidação do Patrimônio Separado, não é possível assegurar que a deliberação acerca da eventual liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá em tempo hábil para que o pagamento antecipado dos CRI se realize tempestivamente, sem prejuízos aos Titulares dos CRI.

Em caso de deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado, os recursos resultantes da liquidação poderão ser insuficientes para o cumprimento das obrigações da Securitizadora perante os Titulares dos CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores. Ainda, caso seja deliberada a liquidação do Patrimônio Separado mediante a dação em pagamento dos Créditos Imobiliários Cedidos, os investidores poderão encontrar dificuldades em alienar os Créditos Imobiliários Cedidos aos quais tenha direito.

Risco relacionado ao resgate antecipado dos CRI em caso de indisponibilidade do IPCA

Na hipótese de limitação e/ou não divulgação do IPCA por mais de 30 (trinta) dias após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção ou de extinção, impossibilidade de aplicação do IPCA aos CRI por proibição legal ou judicial, deverá ser convocada assembleia especial para deliberar sobre a taxa substitutiva.

Caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de Remuneração dos CRI, os CRI serão objeto de resgate antecipado. Nessa hipótese, o Investidor terá seu horizonte de investimento reduzido, podendo sofrer perdas financeiras, inclusive em decorrência de impactos tributários, uma vez que a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, de forma que o resgate antecipado dos CRI poderá implicar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na respectiva Data de Vencimento dos CRI. Não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI à época do resgate antecipado.

Risco da Marcação a Mercado

A disponibilização de valores de referência para certificados de recebíveis imobiliários é obrigatória desde o início deste ano de 2023. Desta forma, o valor dos CRI será atualizado diariamente (marcação a mercado) com base em diversos fatores que incluem, mas não se limitam à flutuação de taxas de juros e a demanda pelo papel. A marcação a mercado dos CRI pode causar oscilações negativas no seu valor e não refletir a rentabilidade dos CRI com base nos Documentos da Oferta, afetando negativamente a liquidez e as condições de negociação dos CRI no mercado secundário.

Riscos relacionados à Tributação dos CRI

Desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas 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 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. De acordo com a posição da Receita Federal Brasileira, expressa no artigo 55, parágrafo único da Instrução RFB 1.585/2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Eventuais alterações nas regras tributárias eliminando a isenção acima mencionada, assim como outras possivelmente aplicáveis, como alteração nas alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, ou, ainda, a criação de tributos aplicáveis aos CRI, incluindo eventuais contribuições incidentes sobre as movimentações financeiras, ou mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais e/ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Titulares dos CRI, uma vez que o Cedente não será responsável pela realização de qualquer pagamento adicional à Securitizadora ou aos Titulares dos CRI em razão de qualquer alteração na legislação tributária ou na tributação aplicável aos CRI, conforme descrito acima.

Risco de interpretação da legislação tributária aplicável à negociação dos CRI em mercado secundário

Existem pelo menos duas interpretações a respeito do imposto de renda incidente sobre a diferença positiva entre o valor de alienação e o valor de aplicação dos CRI, quais sejam: **(i)** a de que os ganhos decorrentes da alienação dos CRI estão sujeitos ao imposto de renda na fonte, tais como os rendimentos de renda fixa, em conformidade com as alíquotas regressivas previstas no artigo 1º da Lei 11.033; e **(ii)** a de que os ganhos decorrentes da alienação dos

CRI são tributados como ganhos líquidos nos termos do artigo 52, parágrafo 2º da Lei n.º 8.383, de 30 de dezembro de 1991, conforme alterada, com a redação dada pelo artigo 2º da Lei n.º 8.850, de 28 de janeiro de 1994, conforme alterada, sujeitos, portanto, ao imposto de renda a ser recolhido pelo alienante até o último Dia Útil do mês subsequente ao da apuração do ganho, à alíquota de 15% (quinze por cento) estabelecida pelo artigo 2º, inciso II da Lei 11.033. Não há jurisprudência consolidada sobre o assunto.

Divergências no recolhimento do imposto de renda devido podem ser objeto de discussão pela Receita Federal do Brasil e alterações na interpretação e/ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares.

Risco de originação e formalização dos direitos creditórios decorrentes dos Créditos Imobiliários Cedidos e dos CRI

A CCI, emitida no contexto da Emissão, deve estar vinculada aos Créditos Imobiliários Cedidos, decorrentes do Contrato de Locação G100, atendendo a critérios legais e regulamentares estabelecidos para sua caracterização. Problemas na originação e na formalização, inclusive pela impossibilidade de assegurar que não haverá fraudes, erros ou falhas no processo de pagamento dos Créditos Imobiliários Cedidos, são situações que podem ensejar o inadimplemento dos Créditos Imobiliários Cedidos, do Contrato de Cessão e/ou dos CRI, a contestação da regular constituição do Contrato de Cessão e/ou dos CRI por qualquer pessoa, incluindo por terceiros ou pelos próprio Cedente, causando prejuízos aos Titulares dos CRI.

Risco relacionado à deterioração ou perecimento do Imóvel e descontinuidade do pagamento dos Créditos Imobiliários Cedidos

As fontes de recursos do Cedente, para fins de pagamento dos CRI, decorrem direta ou indiretamente do pagamento dos Créditos Imobiliários Cedidos, pela Devedora, no âmbito do Contrato de Locação G100. Caso ocorra qualquer forma de deterioração ou perecimento, total ou parcial, do Imóvel, o recebimento dos Créditos Imobiliários Cedidos pode ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, ou, ainda, não ocorrer, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI ou, inclusive, impossibilidade da Securitizadora receber os Créditos Imobiliários Cedidos e, consequentemente, efetuar o pagamento da remuneração ou da amortização de principal dos CRI.

Adicionalmente, eventuais impactos adversos no Contrato de Locação G100 poderão causar a invalidade ou a rescisão do Contrato de Locação G100 dos quais decorrem os Créditos Imobiliários Cedidos, o que poderá resultar na descontinuidade no pagamento dos Créditos Imobiliários Cedidos, podendo afetar adversamente o retorno dos CRI e acarretar em perdas aos Titulares dos CRI.

Risco de descaracterização dos Créditos Imobiliários Cedidos como crédito imobiliário que lastreia os CRI

Os CRI têm seu lastro nos Créditos Imobiliários Cedidos, os quais são oriundos do Contrato de Locação G100, cujo valor, por lei, deve ser suficiente para cobrir os montantes devidos aos

Titulares dos CRI durante todo o prazo da Emissão. Não há como garantir que não ocorrerá a descaracterização da finalidade dos Créditos Imobiliários Cedidos, por conseguinte, do regime jurídico e tributário aplicável ao lastro dos CRI, em decorrência da qual, medidas punitivas poderão ser aplicadas, dentre as quais se destacam a cobrança de tributos, encargos, custos ou multas, que incidam, venham a incidir ou sejam entendidos como devidos, sobre os Créditos Imobiliários Cedidos, os CRI ou, ainda, a cobrança de qualquer outra despesa, custo ou encargo, a qualquer título e sob qualquer forma, relacionados aos Créditos Imobiliários Cedidos, inclusive despesas processuais e honorários advocatícios dispendidos em tal ocasião, gerando custos financeiros não previstos e perdas aos Investidores.

Risco de falta de liquidez dos CRI no mercado secundário

O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento.

Adicionalmente, o investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, tendo em vista que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de público-alvo previstas no artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, no artigo 51, parágrafo 2º da Resolução CVM 60, e no artigo 86, inciso II da Resolução CVM 160 e demais regulamentações aplicáveis, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.

Não há qualquer garantia de que o Titulares dos CRI conseguirão liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, podendo a alienação dos CRI causar prejuízos ao seu titular.

Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI

As deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais são aprovadas por quóruns diversos, que variam entre **(i)** 50% (cinquenta por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação, em primeira convocação; e **(ii)** maioria dos Titulares dos CRI presentes à Assembleia Especial, em segunda convocação, além do quórum qualificado, que çpod, nos termos deste Termo de Securitização e da legislação pertinente. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial. Além disso, a operacionalização de convocação, instalação e aprovações das deliberações de Assembleias Especiais poderá ser afetada negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares dos CRI.

Risco relacionado à inexistência de limites de concentração de Investidor e titularidade de posição minoritária dos Titulares doe CRI

Não há imposição de limites para aquisição dos CRI no âmbito da Oferta. Dessa forma, é possível que um mesmo Investidor seja titular de CRI em quantidade suficiente para deliberar,

isoladamente, pelas matérias objeto de deliberação pelos Titulares dos CRI, contrariando interesses dos Titulares dos CRI em posição minoritária.

Adicionalmente, a titularidade dos CRI por um ou poucos Investidores poderá impactar a liquidez dos CRI no mercado secundário e, consequentemente, afetar negativamente a expectativa de retorno dos Investidores.

Risco relacionado à possibilidade de fungibilidade caso os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários Cedidos sejam depositados em outra conta que não seja Conta Centralizadora

Em seu curso normal, os recursos decorrentes do recebimento dos Créditos Imobiliários Cedidos serão depositados diretamente na Conta Centralizadora. Entretanto, poderá ocorrer que algum pagamento seja realizado em outra conta da Securitizadora, que não a Conta Centralizadora, gerando um potencial risco de fungibilidade de caixa, ou seja, o risco de que os pagamentos relacionados aos Créditos Imobiliários Cedidos sejam desviados do Patrimônio Separado por algum motivo como, por exemplo, a falência da Securitizadora. A transferência dos Créditos Imobiliários Cedidos em outra conta, que não a Conta Centralizadora, poderá acarretar atraso no pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI. Ademais, caso ocorra um desvio no pagamento dos Créditos Imobiliários Cedidos, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados e poderão não receber o pagamento integral da Remuneração dos CRI e da Amortização dos CRI aos Titulares dos CRI.

Riscos relacionados a prestadores de serviços dos CRI

A Securitizadora conta com prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades, como auditores, agente fiduciário, Agente de Liquidação, banco depositário, custodiante, dentre outros. Caso qualquer destes prestadores de serviços aumentem significativamente seus preços, não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Securitizadora, ou sofram processo de falência, recuperação judicial, extrajudicial, intervenção ou eventos de natureza similar, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. As atividades acima descritas são prestadas por quantidade restrita de prestadores de serviço, o que pode dificultar a contratação e prestação destes serviços no âmbito da Emissão. A substituição de referidos prestadores de serviços pode não ser bem-sucedida, bem como resultar em custos adicionais aos Titulares dos CRI, impactando adversamente os resultados da Emissão e o retorno do investimento dos Titulares dos CRI.

Riscos relacionados à guarda digital dos documentos que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários Cedidos

A Securitizadora contratará a Instituição Custodiante para a guarda digital dos documentos que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários Cedidos. A perda e/ou extravio desses documentos poderá dificultar processos de comprovação e cobrança de valores devidos no âmbito dos CRI, inviabilizar causar efeitos materiais adversos para os Titulares dos CRI.

Riscos relacionados à operacionalização dos pagamentos dos CRI

O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos

Imobiliários Cedidos na Conta Centralizadora, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, é necessária a participação de terceiros, como o Escriturador dos CRI, Agente de Liquidação e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, não cabendo à Securitizadora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais. Nesses casos, caso assim deliberado em Assembleia Especial de Titulares dos CRI pelos Titulares dos CRI, a Securitizadora poderá se valer de procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para ressarcimento de prejuízos, por conta e ordem do Patrimônio Separado, o que poderá gerar custos adicionais aos Titulares dos CRI.

Riscos relacionados à responsabilização da Securitizadora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos do artigo 26 da Lei 14.430, a totalidade do patrimônio da Securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. O capital social da Securitizadora, conforme última alteração ao estatuto social datada de 27 de janeiro de 2026, correspondia a R\$ 1.203.044,16 (um milhão duzentos e três mil quarenta e quatro reais e dezesseis centavos). Caso a Securitizadora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Securitizadora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Riscos relacionados à não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários Cedidos

Em caso de inadimplemento da Devedora e do Cedente, a Securitizadora ou, caso a Securitizadora não faça, o Agente Fiduciário dos CRI, poderá ter de recorrer a procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários Cedidos. Não há garantia de que as medidas adotadas e os procedimentos de cobrança serão concluídos com sucesso.

Os recursos decorrentes da execução dos Créditos Imobiliários Cedidos podem não ser suficientes para satisfazer o pagamento integral da dívida decorrente dos Créditos Imobiliários Cedidos, o que poderá afetar adversamente o retorno dos investidores. Ainda, a realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários Cedidos por parte da Securitizadora ou do Agente Fiduciário dos CRI, conforme aplicável, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI, trazendo perdas aos Titulares dos CRI.

Risco relacionado à inexistência de análise prévia pela CVM e/ou pela ANBIMA

A Oferta dos CRI será registrada perante a CVM sob o rito automático, de forma que as informações prestadas e os documentos da Emissão e da Oferta não foram objeto de análise pela CVM, com dispensa de elaboração de prospecto, lâmina e documento de aceitação, por ser direcionada exclusivamente a Investidores Profissionais. Adicionalmente, a Emissão dos

CRI, distribuída nos termos da Resolução CVM 160, não foi e não será objeto de análise prévia pela CVM e/ou pela ANBIMA, de forma que as informações prestadas pela Securitizadora, pelo Cedente não foram objeto de análise prévia pela referida entidade. Por se tratar de oferta pública de distribuição de valores mobiliários registrada na CVM sob o rito automático, a Oferta não será registrada na ANBIMA.

Caso a CVM e/ou a ANBIMA tivessem realizado análise prévia dos documentos da Oferta, poderiam ter sido identificados pontos que afetariam a percepção de risco do Investidor a respeito dos CRI e, consequentemente, alterariam a tomada de decisão do Investidor.

Adicionalmente, a CVM poderá, após a Oferta, fazer eventuais exigências, demandar alterações e até determinar o cancelamento da Emissão, o que pode afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Riscos relacionados ao escopo limitado da diligência legal (due diligence) e não disponibilização de documentos

A auditoria jurídica realizada na presente Emissão de CRI teve escopo limitado a certos aspectos legais, não abrangendo todos os aspectos relacionados à Securitizadora e ao Fundo. Além disso, alguns documentos compartilhados no âmbito da auditoria jurídica se reportavam a data-base anterior à data de assinatura deste Termo de Securitização.

A realização de auditoria jurídica restrita, a carência da apresentação de determinados documentos e a apresentação de documentos considerando data-base anterior à solicitada podem não revelar potenciais contingências da Securitizadora, do Fundo e/ou fatos e riscos aos quais os Créditos Imobiliários Cedidos, à Alienação Fiduciária de Imóvel, e o investimento nos CRI estão sujeitos.

Dessa forma, a diligência legal realizada não pode ser entendida como exaustiva, podendo existir pontos não compreendidos e/ou não analisados que afetem a percepção de risco do Investidor a respeito dos CRI e, consequentemente, afetem negativamente a tomada de decisão do Investidor. Referidos pontos podem gerar impactos relevantes e negativos à Emissão e/ou a capacidade de pagamento de tais entidades e, consequentemente, afetem negativamente o pagamento dos CRI.

Risco relacionado à ausência de processo de diligência legal (due diligence) das informações do formulário de referência da Securitizadora, bem como ausência de opinião legal relativa às informações do formulário de referência da Securitizadora

O Formulário de Referência da Securitizadora não é incorporado a este Termo de Securitização e não foi objeto de diligência legal para fins desta Oferta, não sendo emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do formulário de referência da Securitizadora. As informações fornecidas no formulário de referência da Securitizadora podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão, gerando prejuízos aos Titulares dos CRI.

Risco relacionado à não emissão de carta de conforto relativa às demonstrações financeiras da Securitizadora, do Cedente e da Devedora

No âmbito desta Oferta, não haverá emissão de carta conforto ou qualquer manifestação dos auditores independentes sobre a consistência das informações financeiras da Securitizadora, do Cedente e da Devedora, conforme o caso. Eventual manifestação dos auditores independentes da Securitizadora, do Cedente e da Devedora, quanto às informações financeiras de tais sociedades poderia dar um quadro mais preciso e transmitir maior confiabilidade aos investidores quanto à situação financeira da Securitizadora, do Cedente e da Devedora. Divergências e inconsciências nas informações financeiras da Securitizadora, do Cedente e da Devedora podem ter impactos na capacidade financeira de tais entidades, prejudicando o pagamento dos Créditos Imobiliários Cedidos e dos CRI.

Risco relacionado à não implementação de condições precedentes estabelecidas no Contrato de Cessão e no Contrato de Distribuição

O cumprimento das obrigações relacionadas à colocação dos CRI está sujeito ao atendimento das condições precedentes previstas no Contrato de Cessão e no Contrato de Distribuição. O não atendimento de uma ou mais condições precedentes, sem a renúncia pela Securitizadora e/ou pelo Coordenador Líder, conforme o caso, poderá resultar em rescisão do Contrato de Cessão e do Contrato de Distribuição, conforme o caso, e observado o disposto no artigo 58 da Resolução CVM 160, resultar no cancelamento da Oferta. Em caso de cancelamento da Oferta, as intenções de investimentos eventualmente apresentadas serão automaticamente canceladas. Não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI à época do resgate antecipado e a Securitizadora, o Coordenador Líder e o Cedente não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais Investidores, o que poderá afetar negativamente os Investidores da Oferta.

Risco relacionado à ausência de classificação de risco dos CRI

Os CRI, bem como a presente Oferta, não foram objeto de classificação de risco, de modo que os Investidores Profissionais não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco (empresa de *rating*). Caberá aos potenciais Investidores Profissionais, antes de subscrever e integralizar os CRI, analisar todos os riscos envolvidos na presente Oferta e na aquisição dos CRI, inclusive, mas não se limitando, àqueles riscos descritos no presente Termo de Securitização.

A não emissão de relatório de classificação de risco para os CRI pode resultar em dificuldades adicionais na negociação dos CRI em mercado secundário, uma vez que os potenciais adquirentes não poderão se basear no relatório de rating para avaliação da condição financeira, desempenho e capacidade do Cedente de honrar as obrigações assumidas nos Documentos da Operação e, portanto, impactar o recebimento dos valores devidos no âmbito dos CRI.

Adicionalmente, alguns dos principais investidores que adquirem valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil (tais como entidades de previdência complementar) estão sujeitos a regulamentações específicas que condicionam seus investimentos em valores mobiliários a classificações de risco determinadas, sendo que a inexistência de classificação de risco poderá inviabilizar a aquisição dos CRI por tais Investidores, afetando a colocação e reduzindo a liquidez dos CRI no mercado secundário.

(iii) Riscos Relacionados à Alienação Fiduciária de Imóvel

Risco de Não Constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel

Não há como assegurar que o registro da Alienação Fiduciária de Imóvel no Cartório de Registro de Imóveis competente será concluído de forma adequada e no prazo previsto no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel. Greves, paralisações, problemas em sistema do cartório e atrasos poderão resultar em demora ou impossibilidade de registro da Alienação Fiduciária de Imóvel. O descumprimento do prazo para registro da Alienação Fiduciária de Imóvel caracterizará um descumprimento de obrigação e poderá resultar na recompra compulsória dos Créditos Imobiliários Cedidos e, consequentemente, no resgate antecipado dos CRI.

Nessa hipótese, o Investidor terá seu horizonte de investimento reduzido, podendo sofrer perdas financeiras, inclusive em decorrência de impactos tributários, uma vez que a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, de forma que o resgate antecipado dos CRI poderá implicar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na respectiva Data de Vencimento dos CRI. Não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI à época do resgate antecipado, sendo que os Investidores poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI.

Adicionalmente, em caso de inadimplemento de obrigações e recompra compulsória dos Créditos Imobiliários Cedidos, sem o pagamento dos valores devidos pelo Cedente, a Securitizadora não poderá contar com a Alienação Fiduciária de Imóvel, o que pode impactar a recuperação dos valores pelos Titulares dos CRI.

Risco de Sinistro, Deterioração ou Desvalorização do Imóvel e da Fração Ideal do Imóvel

O valor do Imóvel e da Fração Ideal do Imóvel poderão sofrer alterações, inclusive em razão do potencial econômico da região e atividades preponderantes. Adicionalmente, diversos eventos podem resultar na desvalorização ou deterioração do Imóvel e da Fração Ideal do Imóvel, tais como sinistros de diversas naturezas (incêndio, alagamento, desabamento, vendavais, tempestades, pragas, invasões, entre outros), e, ainda, desapropriações por parte do Poder Público, seja em razão de eventuais débitos existentes ou por outros motivos de interesse público, impactando sensivelmente seu valor de avaliação.

A deterioração, perda ou desvalorização do Imóvel e da Fração Ideal do Imóvel, caso acarrete no desenquadramento do LTV Máximo (conforme definido no Contrato de Cessão), sem que haja o Reforço de Garantia, na forma do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, poderá gerar o resgate antecipado dos CRI. Adicionalmente, tais eventos poderão reduzir o interesse de terceiros na aquisição do Imóvel alienado fiduciariamente e dificultar eventual excussão da Alienação Fiduciária de Imóvel. Adicionalmente, ainda que o processo de excussão seja concluído com a alienação do Imóvel alienado fiduciariamente, o produto da excussão poderá não ser suficiente para a quitação integral do saldo devedor dos CRI. Assim, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados caso os recursos decorrentes da excussão da Alienação

Fiduciária de Imóvel não sejam suficientes para o pagamento integral dos CRI.

Riscos Relacionados à Insuficiência da Alienação Fiduciária de Imóvel

Caso ocorra o inadimplemento de qualquer das Obrigações Garantidas, a Securitizadora poderá executar a Alienação Fiduciária de Imóvel para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI. O procedimento de excussão da Alienação Fiduciária de Imóvel pode não se concretizar no prazo desejado pelos Titulares dos CRI, gerando dispêndio de tempo e gastos financeiros não previstos pelos Titulares dos CRI, impactando o retorno do investimento.

Adicionalmente, não há garantias de que o processo de excussão será bem-sucedido e, mesmo que venha a ser bem-sucedido, o valor obtido com a execução da Alienação Fiduciária de Imóvel poderá não ser suficiente para o pagamento integral dos CRI, afetando negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações estabelecidas no Termo de Securitização, e, consequentemente o retorno do investimento nos CRI.

(iv) Riscos relacionados ao Cedente

Os riscos a seguir descritos relativos ao Cedente podem impactar adversamente as atividades, situação financeira e patrimonial e a reputação do Cedente. Nesse sentido, os fatores de risco a seguir descritos relacionados ao Cedente devem ser considerados como fatores de risco com potencial impacto na capacidade do Cedente de cumprir com as obrigações decorrentes do Contrato de Cessão e/ou dos demais documentos da operação de securitização.

As atividades do Fundo estão sujeitas a riscos e incertezas inerentes ao setor imobiliário, o qual é o objeto da política de investimento do Fundo.

As operações do Fundo estão sujeitas aos riscos inerentes às atividades do mercado imobiliário, uma vez que o Fundo, enquanto fundo de investimento, tem como política de investimentos a aquisição de imóveis para exploração comercial. Os riscos e incertezas relativos ao mercado imobiliário incluem, entre outros:

- Retração do mercado imobiliário;
- Alteração na demanda por imóveis;
- Desvalorização de ativos imobiliários;
- Inadimplência ou rescisões antecipadas de locatários; e
- Fatores macroeconômicos, como inflação, taxas de juros, renda da população, políticas públicas, entre outros, que influenciem o mercado econômico.

Caso estes riscos afetem quaisquer das atividades do Fundo, o Fundo pode enfrentar efeitos adversos e significativos em sua situação financeira e nos resultados de suas operações, o que poderá afetar adversamente o retorno dos CRI e poderá gerar perdas aos Titulares dos CRI.

Riscos relacionados à administradora e à gestora do Fundo.

O desempenho e a capacidade operacional do Fundo estão sujeitos a riscos relacionados à atuação de sua administradora e de sua gestora, incluindo eventuais falhas operacionais, deficiências em controles internos, erros humanos, falhas em sistemas, interpretações inadequadas da legislação aplicável ou descumprimento de obrigações regulatórias, os quais podem afetar negativamente a condução das atividades do fundo e sua situação financeira.

Os resultados do Fundo dependem, ainda, da qualidade das decisões de investimento e de gestão adotadas pela gestora, que envolvem julgamentos subjetivos, projeções e avaliações que podem não se confirmar. Estratégias inadequadas, decisões malsucedidas ou mudanças adversas nas condições de mercado podem comprometer o desempenho do fundo e sua capacidade de cumprir obrigações relacionadas aos CRI.

Adicionalmente, a atuação da administradora e da gestora do Fundo pode envolver a dependência de profissionais-chave e equipes especializadas. A eventual substituição da administradora ou da gestora do Fundo, bem como a imposição de sanções, restrições ou penalidades por autoridades reguladoras, ou a existência de contingências judiciais ou administrativas envolvendo tais instituições, também pode gerar impactos adversos sobre as atividades do Fundo e sobre os fluxos de recursos relacionados à operação de securitização, o que, consequentemente, poderá afetar o pagamento dos CRI.

(v) Riscos Relacionados à Securitizadora

A Securitizadora poderá estar sujeita à falência, recuperação judicial ou extrajudicial

Ao longo do prazo de duração dos CRI a Securitizadora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Eventuais contingências da Securitizadora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os créditos que compõem o Patrimônio Separado, principalmente em razão da falta de jurisprudência no Brasil sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares dos CRI.

O objeto da Securitizadora e o Patrimônio Separado

A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de quaisquer direitos creditórios imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei 14.430 e da Resolução CVM 60, cujos patrimônios são administrados separadamente. O patrimônio separado de cada emissão tem como principal fonte de recursos os respectivos créditos imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento dos créditos imobiliários por parte dos devedores à Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares dos CRI.

Crescimento da Securitizadora e de seu capital

O capital atual da Securitizadora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Securitizadora pode vir a precisar de fonte de financiamento externo. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Securitizadora necessitar e, caso haja, as

condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Securitizadora.

Patrimônio líquido insuficiente da Securitizadora

A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de quaisquer créditos imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei 9.514, e da Lei 14.430, cujos patrimônios são administrados separadamente. O patrimônio separado de cada emissão tem como principal fonte de recursos os respectivos direitos creditórios imobiliários e suas garantias. Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento, à Securitizadora, dos créditos, poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares dos CRI, tendo em vista, inclusive, o fato de que, nas operações de que participa, o patrimônio da Securitizadora não responde, de acordo com os respectivos termos de securitização, pela solvência dos devedores. Portanto, a responsabilidade da Securitizadora se limita ao que dispõe o artigo 28, parágrafo único, da Lei 14.430, em que se estipula que a totalidade do patrimônio da Securitizadora (e não o patrimônio separado) responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do patrimônio separado. Não há garantias de que a Securitizadora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade acima indicada, conforme previsto no artigo 28, parágrafo único, da Lei 14.430, o que poderá acarretar prejuízos para os Investidores.

A Importância de uma equipe qualificada

A perda de membros da equipe operacional da Securitizadora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Securitizadora. O ganho da Securitizadora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para 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 sua capacidade de geração de resultado e, conseqüentemente, sua capacidade de gerenciamento da operação, o que poderá afetar negativamente sua capacidade de cumprimento com obrigações previstas neste Termo de Securitização e perante Titulares dos CRI.

Originação de novos negócios e redução na demanda por certificados de recebíveis

A Securitizadora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos certificados de recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis do agronegócio. Por exemplo, alterações na legislação tributária que resultem na redução dos incentivos fiscais para os investidores, poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários ou de recebíveis do agronegócio. Caso a Securitizadora não consiga identificar projetos de

securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Agronegócio venha a ser reduzida, a Securitizadora poderá ser afetada e, conseqüentemente, sua capacidade de cumprimento com obrigações previstas neste Termo de Securitização e perante Titulares dos CRI.

(vi) Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos

Intervenção do Governo Brasileiro na Economia

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

Política Monetária Brasileira

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

Instabilidade Cambial

Em decorrência de diversas pressões, a moeda brasileira tem sofrido desvalorizações recorrentes com relação ao Dólar e outras moedas fortes ao longo das últimas quatro décadas. Durante todo esse período, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de mercado de câmbio flutuante, controles cambiais e mercado de câmbio duplo. De tempos em tempos, houve flutuações significativas da taxa de câmbio entre o Real e o Dólar e outras moedas. As desvalorizações do Real podem afetar de modo negativo a economia brasileira como um todo, bem como os resultados da Securitizadora, do Cedente e da Devedora, podendo impactar o desempenho financeiro, o preço de mercado dos CRI de forma negativa, além de restringir o acesso aos mercados financeiros internacionais e determinar intervenções governamentais, inclusive por meio de políticas recessivas. Por outro lado, a valorização do Real frente ao Dólar pode levar à deterioração das contas correntes do país e da balança de pagamentos, bem como a um enfraquecimento no crescimento do produto interno bruto gerado pela exportação, o que poderá afetar negativamente a economia, os negócios ou desempenho financeiro do Patrimônio Separado e dos CRI.

Efeitos dos mercados internacionais

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

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

Historicamente, o Brasil vem experimentando altos índices de inflação. A inflação, juntamente com medidas governamentais recentes destinadas a combatê-la, combinada com a especulação pública sobre possíveis medidas futuras, tiveram efeitos negativos significativos sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Como consequência, as taxas de juros têm

flutuado de maneira significativa. Futuras medidas do Governo Federal, inclusive redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, o Cedente, a Securitizadora, a Devedora e sobre os devedores de financiamentos imobiliários, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, condição financeira e resultados da Securitizadora, do Cedente, da Devedora e dos devedores dos financiamentos imobiliários. Essas medidas também poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre o Cedente e a Securitizadora, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, condição financeira e resultados da Securitizadora e do Cedente, impactando, conseqüentemente, o pagamento dos Créditos Imobiliários Cedidos e dos CRI.

Redução de Investimentos Estrangeiros no Brasil.

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no Brasil pode ter impacto no balanço de pagamentos, o que pode forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e a atual desaceleração da economia americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras, o que, conseqüentemente, impactará o mercado e as taxas de juros aplicáveis a títulos e valores mobiliários, podendo influenciar a marcação a mercado dos CRI e o horizonte de investimentos dos investidores.

Instabilidade econômica e política e a outros riscos relacionados a operações globais e em mercados emergentes pode afetar adversamente a economia brasileira e os negócios da Securitizadora e do Cedente e da Devedora

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

- (i) aumento das propriedades governamentais, inclusive por meio de expropriação, e do aumento da regulamentação econômica nos mercados em que operamos;
- (ii) risco de renegociação ou alteração dos contratos e das normas e tarifas de importação, exportação e transporte existentes;
- (iii) inflação e condições econômicas adversas decorrentes de tentativas governamentais de controlar a inflação, como a elevação das taxas de juros e controles de salários e preços;

- (iv) alterações da legislação tributária ou regulamentações fiscais potencialmente adversas nos países em que atuam;
- (v) controle de câmbio, flutuações cambiais e outras incertezas decorrentes de políticas governamentais sobre operações internacionais; e
- (vi) instabilidade política significativa.

A ocorrência de qualquer um desses eventos nos mercados em que a Securitizadora, o Cedente e a Devedora atuam ou em outros mercados para os quais a Securitizadora, o Cedente e a Devedora pretendem expandir-se poderá afetar negativamente suas receitas e resultados operacionais e, conseqüentemente, a capacidade da Devedora de realizar os pagamentos decorrentes do Contrato de Locação G100, afetando de forma negativa o fluxo de pagamento dos CRI.

Acontecimentos geopolíticos, econômicos e sociais e a percepção de riscos em outros países, sobretudo nos Estados Unidos, China, União Europeia, Rússia e Faixa de Gaza, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários de emissores brasileiro

A ocorrência ou intensificação de eventos geopolíticos, econômicos e sociais em âmbito global, incluindo tensões envolvendo potências econômicas e regiões estratégicas - tais como Estados Unidos, China, União Europeia, Rússia, Oriente Médio e outros mercados relevantes - pode afetar adversamente o ambiente macroeconômico internacional e, conseqüentemente, o valor de mercado dos valores mobiliários de emissão de emissores brasileiros.

Conflitos armados, disputas territoriais, instabilidades políticas, atos de terrorismo, sanções econômicas e financeiras, bem como alterações em políticas externas e comerciais, podem provocar volatilidade significativa nos mercados financeiros globais. Tais eventos frequentemente impactam preços de commodities (especialmente energia e insumos essenciais), cadeias de suprimentos, taxas de juros, inflação e taxas de câmbio, com reflexos diretos e indiretos sobre economias emergentes, incluindo o Brasil.

Adicionalmente, a adoção de medidas protecionistas, como a imposição de tarifas, barreiras comerciais, restrições à importação ou exportação de bens e serviços, controles sobre fluxos de capitais e restrições ao acesso a tecnologias, pode reduzir o comércio internacional, afetar a competitividade de produtos brasileiros no exterior e gerar desequilíbrios em cadeias produtivas globais. Eventuais tensões comerciais ou diplomáticas envolvendo o Brasil e outros países podem resultar na adoção de medidas adicionais que impactem negativamente setores relevantes da economia brasileira, incluindo, mas não se limitando, aos setores de energia, agronegócio, indústria e logística.

A percepção de risco por parte de investidores estrangeiros em relação a esses eventos pode levar à redução de fluxos de investimento para mercados emergentes, à elevação da aversão a risco global e à conseqüente desvalorização de ativos financeiros emitidos por companhias brasileiras. Esse cenário pode resultar em maior volatilidade nos preços dos valores mobiliários, redução de liquidez no mercado secundário e aumento do custo de captação de recursos.

Além disso, tais eventos podem contribuir para a deterioração das condições econômicas globais, com potenciais efeitos adversos sobre o crescimento econômico, a disponibilidade de crédito e a estabilidade dos mercados financeiros. A elevação de preços de insumos, a volatilidade cambial e a pressão inflacionária decorrentes desses fatores podem impactar negativamente a capacidade financeira de emissores e devedores no cumprimento de suas obrigações.

Nesse contexto, a materialização de quaisquer dos riscos acima descritos poderá afetar adversamente o valor de mercado e a liquidez dos valores mobiliários de emissão da Emissora, bem como a capacidade de pagamento das obrigações assumidas no âmbito da oferta, podendo resultar em perdas para os Investidores.

Guerras podem levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e na economia brasileira

Além da guerra entre Rússia e Ucrânia, que segue em curso desde a invasão russa de 2022 e continua, em 2026, marcada por ofensivas, destruição de infraestrutura e impasse diplomático, o cenário global foi ainda agravado pelo ataque do Hamas a Israel em 7 de outubro de 2023, que desencadeou uma guerra de larga escala na Faixa de Gaza e sucessivos ciclos de escalada regional. Mais recentemente, o Oriente Médio passou a enfrentar um novo foco de tensão após os ataques coordenados dos Estados Unidos e de Israel contra o Irã, em fevereiro de 2026, seguidos por fortes retaliações iranianas, ampliando o conflito para múltiplas frentes e intensificando a instabilidade regional.

Os desdobramentos desse conflito podem influenciar o preço de combustíveis fósseis, encarecendo a produção e os custos logísticos da produção agroindustrial. Tais acontecimentos podem ensejar a valorização do dólar, acarretando possíveis impactos negativos para a cadeia produtiva agroindustrial, tanto por falta de insumos bem como das sanções econômicas impostas, afetam a economia e o mercado de capitais global, podendo impactar negativamente a economia brasileira e o mercado de capitais brasileiro, ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente Emissão, bem como impactar negativamente os negócios e a situação financeira da Devedora e do Fundo, e, consequentemente, a capacidade de realizar os pagamentos dos Créditos Imobiliários Cedidos e das obrigações previstas no Contrato de Cessão, conforme o caso, o que poderá impactar adversamente o retorno do investimento realizado pelos Titulares dos CRI.

O surto de doenças transmissíveis em todo o mundo pode levar a uma maior volatilidade no mercado global de capitais

O surto de doenças transmissíveis, em escala global, pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais, podendo ter um efeito recessivo na economia brasileira. Além disso, esses surtos podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, bem como no fechamento prolongado de locais de trabalho, o que pode ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios da Emissora, do Devedor e/ou de suas controladas, sua condição financeira e seus resultados. Qualquer

surto futuro desse tipo poderia restringir de maneira geral as atividades econômicas da Emissora, do Devedor e/ou de suas controladas nas regiões afetadas, podendo resultar em volume de negócios reduzido, fechamento temporário das instalações, ou ainda afetar adversamente seus respectivos resultados operacionais, de outras empresas ou clientes dos quais dependem. Historicamente, algumas epidemias e surtos regionais ou globais, como as provocadas pelo COVID 19, zika vírus, pelo vírus ebola, pelo vírus H5N5 (popularmente conhecida como gripe aviária), a febre aftosa, pelo vírus H1N1 (influenza A, popularmente conhecida como gripe suína), a síndrome respiratória do oriente médio (MERS) e a síndrome respiratória aguda grave (SARS), afetaram determinados setores da economia dos países em que essas doenças se propagaram.

A disseminação de doenças transmissíveis pode trazer a necessidade de realização de quarentena, implicando no fechamento de estabelecimentos e na suspensão de atendimentos presenciais.

A ocorrência de qualquer dos eventos listados acima poderá afetar adversamente os negócios, condição financeira e o resultado operacional dos clientes, e, conseqüentemente, afetar o fluxo de pagamento dos CRI. Assim, caso qualquer desses eventos ocorra, a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários Cedidos pelos clientes pode ser afetada direta ou indiretamente; comprometendo, conseqüentemente, o pagamento dos CRI pela Emissora.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - NOTIFICAÇÕES

18.1 As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Termo de Securitização deverão ser realizadas por escrito, preferencialmente por correio eletrônico e encaminhadas para os seguintes endereços, ou para outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização:

- (i) se para a Securitizadora:

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

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

CEP 01310-924, São Paulo – SP

At.: Leandro Issaka

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

- (ii) se para o Agente Fiduciário dos CRI:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, sala 2, Pinheiros

CEP 05425-020 – São Paulo, SP

At.: Eugenia Souza

Tel.: (11) 3030-7177

E-mail: custodiante@vortex.com.br

18.2 Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do

sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores (<https://www.leveragesec.com.br/>) imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46, do inciso IV e parágrafo 4º do artigo 52 da Resolução CVM 60 e a Lei 14.430, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário dos CRI na mesma data da sua ocorrência.

18.2.1 As publicações de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, serão realizadas na forma da Cláusula 12.5 acima.

18.2.2 As despesas decorrentes do acima disposto serão pagos pela Securitizadora com recursos do Patrimônio Separado.

18.2.3 As demais informações periódicas da Securitizadora 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.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1 Sempre que solicitado pelos Titulares dos CRI, a Securitizadora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários Cedidos, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

19.2 Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo de Securitização ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

19.3 As Partes declaram e reconhecem que o presente Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos e complexos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Securitização, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

19.4 Nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou aos Titulares dos CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Securitizadora, 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 Securitizadora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

19.5 O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

19.6 Todas as alterações do presente Termo, somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Titulares dos CRI, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização e o disposto na Cláusula 12.9 abaixo.

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

19.8 Qualquer alteração a este Termo de Securitização, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, observado o disposto na Cláusula 12 acima.

19.8.1 Nos termos do artigo 25, parágrafo 4º da Resolução CVM 60, as alterações indicadas na Cláusula 12.9 acima deverão ser comunicadas aos Titulares dos CRI em até 7 (sete) Dias Úteis a contar da data de implementação das alterações.

19.9 A Securitizadora pode contratar prestadores de serviços para as atividades de monitoramento, controle, processamento e liquidação dos ativos e garantias vinculados aos CRI, sem se eximir de suas responsabilidades.

19.10 A Securitizadora pode contratar agente de cobrança judicial ou extrajudicial para os Créditos Imobiliários Cedidos inadimplidos, desde que tal contratação ocorra em benefício dos Titulares dos CRI, podendo este Termo de Securitização atribuir os encargos decorrentes da contratação ao Patrimônio Separado.

19.11 Nos termos do parágrafo 3º do artigo 37 da Resolução CVM 60, os pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários Cedidos inadimplidos objeto de cobrança judicial ou extrajudicial devem ser recebidos pela Securitizadora de acordo com o disposto no artigo 37 da Resolução CVM 60.

19.12 As Partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas, bem como, as partes, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, se comprometem a seguir o disposto na Lei Geral de Proteção de Dados, obrigando-se ela e a tratar os dados que forem eventualmente coletados, conforme sua necessidade ou obrigatoriedade.

19.13 Assinatura Digital: As Partes assinam este Termo de Securitização por meio eletrônico, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretratável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital, para todos os fins de direito.

19.13.1 Este Termo de Securitização produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este Termo de Securitização em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado. Para todos os fins e efeitos de direito, as Partes

reconhecem e concordam que suas assinaturas no presente Contrato poderão ser realizadas por meio eletrônico, assim como as assinaturas das testemunhas, constituindo meio idôneo e possuindo a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico. Ainda, nos termos do artigo 10, parágrafo 1º, da Medida Provisória n.º 2.200-2/01, as Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, desde que utilizem certificado digital emitido no padrão ICP - Brasil.

CLÁUSULA VIGÉSIMA - LEI APLICÁVEL E FORO

20.1 Lei Aplicável: Este Termo de Securitização será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

20.2 Foro: As Partes elegem o foro da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, para dirimir as disputas decorrentes ou relacionadas com este Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e seus sucessores, firmam o presente Termo de Securitização, mediante a utilização de certificados digitais emitidos por entidade credenciada pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, parágrafo 4º do Código de Processo Civil.

São Paulo, 8 de julho de 2026.

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco. Assinaturas seguem na próxima página)

(Página de assinaturas do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Classe Única, em 4 (Quatro) Séries, da 95ª (Nonagésima Quinta) Emissão da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreado em Créditos Imobiliários Devidos por EBAZAR.COM.BR LTDA.")

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

ANEXO I

Descrição dos Créditos Imobiliários Cedidos

Em atendimento ao artigo 2º do Suplemento A da Resolução CVM 60, a Emissora apresenta as principais características dos Créditos Imobiliários Cedidos:

(i) Créditos Imobiliários Cedidos:

(a) Valor nominal: R\$ 642.837.584,65 (seiscentos e quarenta e dois milhões oitocentos e trinta e sete mil quinhentos e oitenta e quatro reais e sessenta e cinco centavos);

(b) Atualização reajuste monetária: Os aluguéis previstos no Contrato de Locação G100 foram corrigidos pelo INCC-DI/FGV (Índice Nacional de Custo de Construção) até a Data de Início do Prazo de Locação, e serão corrigidos anualmente, com base na variação positiva do Índice de Preço ao Consumidor Amplo (IPCA), divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;

(c) Juros remuneratórios: Não aplicável;

(d) Encargos moratórios: Os aluguéis devidos e não pagos nos respectivos vencimentos estarão sujeitos, após um período de cura de 5 (cinco) dias corridos contados a partir de notificação da locadora neste sentido, aos encargos moratórios previstos no Contrato de Locação G100, e, após um período de cura de 30 (trinta) dias corridos contados a partir de notificação da locadora neste sentido, ficará facultado à locadora se valer (1) da possibilidade de rescisão prevista na alínea (b) da Cláusula 24.2 do Contrato de Locação G100, e/ou (2) do ajuizamento imediato da ação de despejo por falta de pagamento, cumulada com a execução dos valores devidos pela Locatária a título de Aluguel em atraso e, se o caso, de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa por atraso, calculada sobre o valor em atraso de: (1) 2% (dois por cento), se o atraso for de até 30 (trinta) dias corridos; e (2) 5% (cinco por cento), se o atraso for superior a 30 (trinta) dias corridos, corrigidos monetariamente, *pro rata temporis* pelo índice IPCA/IBGE. O eventual recebimento de quaisquer Aluguéis em atraso não constituirá motivo de novação, devendo ser entendido como mera tolerância da locadora ;

(e) Prazo total: 3.969 dias corridos (contados a partir da data de emissão do CRI até a data de vencimento do CRI);

(f) Forma de pagamento: mediante depósito em conta bancária de titularidade da locadora, sendo que, com a celebração do Contrato de Cessão, os Créditos Imobiliários Cedidos deverão ser pagos na Conta Centralizadora, nos termos do Contrato de Cessão;

(g) Data de vencimento final: 20 de maio de 2037;

(h) Local de pagamento: São Paulo, SP.

As datas de pagamento e as demais características dos Créditos Imobiliários Cedidos estão discriminados no Contrato de Locação G100;

(ii) Obrigação de recompra compulsória prevista na Cláusula 4.1 do Contrato de Cessão ("Recompra Compulsória"):

(a) Valor: equivalente ao montante do saldo devedor dos CRI na data do efetivo pagamento do resgate antecipado dos CRI, a ser calculado nos termos da Cláusula 3.5 do Termo de Securitização, bem como de eventuais Despesas, acrescidos, caso sejam devidos, dos tributos, Encargos Moratórios, multas, penalidades e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Cessão ou na legislação aplicável, calculados, apurados ou incorridos, conforme o caso, até a respectiva data da efetiva recompra ("Valor de Recompra");

(b) Encargos moratórios: **(i)** multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e **(ii)** juros de mora não compensatórios calculados *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento (inclusive) até a data do efetivo pagamento (exclusive), à taxa de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, sobre o montante devido e não pago, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança.

(c) Prazo: em até 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento de notificação dando conta da ocorrência de qualquer um dos eventos previstos na Cláusula 4.1 do Contrato de Cessão;

(d) Forma de pagamento: de uma só vez, no vencimento conforme item (c) desta alínea "(ii)";

(e) Local de pagamento: São Paulo, SP; e

As demais características da obrigação de Recompra Compulsória estão discriminadas no Contrato de Cessão.

(iii) Multa compensatória devida pelo Cedente à Securitizadora, a título de indenização, nos termos da Cláusula 4.3.1 e seus subitens do Contrato de Cessão ("Multa Indenizatória"):

(a) Valor: equivalente ao Valor de Recompra Compulsória ("Multa Indenizatória");

(b) Encargos moratórios: aqueles descritos no item (b) da alínea "(ii)" acima;

(c) Prazo: no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis a contar do recebimento, pelo Cedente, de notificação por escrito a ser enviada pela Securitizadora ou caso o Cedente informe à Securitizadora a ocorrência de um Evento de Multa Indenizatória, com aviso de recebimento, noticiando e comprovando de forma inequívoca a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória;

(d) Forma de pagamento: de uma só vez, no vencimento conforme item (c) desta alínea "(iii)";

(e) Local de pagamento: São Paulo, SP; e

O local de pagamento e as demais características da Multa Indenizatória estão discriminados no Contrato de Cessão.

ANEXO II

Declaração da Instituição Custodiante

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, sala 2, bairro Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada nos termos do seu contrato social, na qualidade de instituição custodiante ("Instituição Custodiante"), nomeada nos termos do *"Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária, sem Garantia Real Imobiliária, em 4 (Quatro) Séries, sob a Forma Escritural"* por meio do qual a CCI foi emitida para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários Cedidos ("CCI"), celebrado em 8 de julho de 2026 entre a **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o n.º 949, na categoria "S1", com sede na Avenida Paulista, n.º 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 48.415.978/0001-40 ("Securitizadora" ou "Emissora") e a Instituição Custodiante ("Escritura de Emissão de CCI"), **DECLARA**, que lhe foi entregue para custódia uma via eletrônica da Escritura de Emissão de CCI e que, conforme disposto no Termo de Securitização (conforme definido abaixo), a CCI se encontra devidamente vinculada aos certificados de recebíveis imobiliários, em classe única, em 4 (quatro) séries, da 95ª (nonagésima quinta) emissão da Securitizadora ("CRI" e "Emissão", respectivamente), sendo que os CRI foram lastreados pela CCI por meio do *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Classe Única, em 4 (Quatro) Séries, da 95ª (Nonagésima Quinta) Emissão da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreado em Créditos Imobiliários Devidos por EBAZAR.COM.BR Ltda."*, celebrado entre a Securitizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, sala 2, bairro Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário dos CRI, em 30 de abril de 2026 ("Termo de Securitização"), tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, o Regime Fiduciário pela Securitizadora sobre a CCI e os Créditos Imobiliários Cedidos que elas representam, nos termos da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Lei 14.430").

A Instituição Custodiante declara que a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual a CCI foi emitida, e o Termo de Securitização se encontram custodiados nesta Instituição Custodiante, nos termos do inciso I do artigo 33 e artigo 34 da Resolução CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor.

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

[local e data]

[campo de assinaturas]

ANEXO III

Datas de Pagamento dos CRI

CRI Primeira Série					
#	Datas de Pagamento	Juros	Incorpora	Amortização	Tai
1	20/08/2026	Sim	Não	Sim	0,25000%
2	21/09/2026	Sim	Não	Sim	0,25063%
3	20/10/2026	Sim	Não	Sim	0,25126%
4	23/11/2026	Sim	Não	Sim	0,25189%
5	21/12/2026	Sim	Não	Sim	0,25253%
6	20/01/2027	Sim	Não	Sim	0,25316%
7	22/02/2027	Sim	Não	Sim	0,25381%
8	22/03/2027	Sim	Não	Sim	0,25445%
9	20/04/2027	Sim	Não	Sim	0,25510%
10	20/05/2027	Sim	Não	Sim	0,25575%
11	21/06/2027	Sim	Não	Sim	0,25641%
12	20/07/2027	Sim	Não	Sim	0,25707%
13	20/08/2027	Sim	Não	Sim	0,25773%
14	20/09/2027	Sim	Não	Sim	0,25840%
15	20/10/2027	Sim	Não	Sim	0,25907%
16	22/11/2027	Sim	Não	Sim	0,25974%
17	20/12/2027	Sim	Não	Sim	0,26042%
18	20/01/2028	Sim	Não	Sim	0,26110%
19	21/02/2028	Sim	Não	Sim	0,26178%
20	20/03/2028	Sim	Não	Sim	0,26247%
21	20/04/2028	Sim	Não	Sim	0,26316%
22	22/05/2028	Sim	Não	Sim	0,26385%
23	20/06/2028	Sim	Não	Sim	0,26455%
24	20/07/2028	Sim	Não	Sim	0,26525%
25	21/08/2028	Sim	Não	Sim	0,26596%
26	20/09/2028	Sim	Não	Sim	0,26667%
27	20/10/2028	Sim	Não	Sim	0,26738%
28	21/11/2028	Sim	Não	Sim	0,26810%
29	20/12/2028	Sim	Não	Sim	0,26882%
30	22/01/2029	Sim	Não	Sim	0,26954%
31	20/02/2029	Sim	Não	Sim	0,27027%
32	20/03/2029	Sim	Não	Sim	0,27100%
33	20/04/2029	Sim	Não	Sim	0,27174%
34	21/05/2029	Sim	Não	Sim	0,27248%
35	20/06/2029	Sim	Não	Sim	0,27322%
36	20/07/2029	Sim	Não	Sim	0,27397%
37	20/08/2029	Sim	Não	Sim	0,27473%
38	20/09/2029	Sim	Não	Sim	0,27548%

39	22/10/2029	Sim	Não	Sim	0,27624%
40	21/11/2029	Sim	Não	Sim	0,27701%
41	20/12/2029	Sim	Não	Sim	0,27778%
42	21/01/2030	Sim	Não	Sim	0,27855%
43	20/02/2030	Sim	Não	Sim	0,27933%
44	20/03/2030	Sim	Não	Sim	0,28011%
45	22/04/2030	Sim	Não	Sim	0,28090%
46	20/05/2030	Sim	Não	Sim	0,28169%
47	21/06/2030	Sim	Não	Sim	0,28249%
48	22/07/2030	Sim	Não	Sim	0,28329%
49	20/08/2030	Sim	Não	Sim	3,29545%
50	20/09/2030	Sim	Não	Sim	3,46651%
51	21/10/2030	Sim	Não	Sim	3,59099%
52	21/11/2030	Sim	Não	Sim	3,78788%
53	20/12/2030	Sim	Não	Sim	3,93701%
54	20/01/2031	Sim	Não	Sim	4,09836%
55	20/02/2031	Sim	Não	Sim	4,34473%
56	20/03/2031	Sim	Não	Sim	4,54207%
57	22/04/2031	Sim	Não	Sim	4,75819%
58	20/05/2031	Sim	Não	Sim	5,07781%
59	20/06/2031	Sim	Não	Sim	5,34944%
60	21/07/2031	Sim	Não	Sim	5,65178%
61	20/08/2031	Sim	Não	Sim	6,18357%
62	22/09/2031	Sim	Não	Sim	6,59114%
63	20/10/2031	Sim	Não	Sim	7,05623%
64	21/11/2031	Sim	Não	Sim	7,71056%
65	22/12/2031	Sim	Não	Sim	8,35476%
66	20/01/2032	Sim	Não	Sim	9,11641%
67	20/02/2032	Sim	Não	Sim	10,18519%
68	22/03/2032	Sim	Não	Sim	11,34021%
69	20/04/2032	Sim	Não	Sim	12,79070%
70	20/05/2032	Sim	Não	Sim	15,11111%
71	21/06/2032	Sim	Não	Sim	17,80105%
72	20/07/2032	Sim	Não	Sim	21,97452%
73	20/08/2032	Sim	Não	Sim	28,57143%
74	20/09/2032	Sim	Não	Sim	40,00000%
75	20/10/2032	Sim	Não	Sim	100,00000%

CRI Segunda Série					
#	Datas de Pagamento	Juros	Incorpora	Amortização	Tai
1	20/08/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
2	21/09/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
3	20/10/2026	Sim	Não	Sim	0,2500%
4	23/11/2026	Sim	Não	Sim	0,2506%
5	21/12/2026	Sim	Não	Sim	0,2513%
6	20/01/2027	Sim	Não	Sim	0,2519%
7	22/02/2027	Sim	Não	Sim	0,2525%
8	22/03/2027	Sim	Não	Sim	0,2532%
9	20/04/2027	Sim	Não	Sim	0,2538%
10	20/05/2027	Sim	Não	Sim	0,2545%
11	21/06/2027	Sim	Não	Sim	0,2551%
12	20/07/2027	Sim	Não	Sim	0,2558%
13	20/08/2027	Sim	Não	Sim	0,2564%
14	20/09/2027	Sim	Não	Sim	0,2571%
15	20/10/2027	Sim	Não	Sim	0,2577%
16	22/11/2027	Sim	Não	Sim	0,2584%
17	20/12/2027	Sim	Não	Sim	0,2591%
18	20/01/2028	Sim	Não	Sim	0,2597%
19	21/02/2028	Sim	Não	Sim	0,2604%
20	20/03/2028	Sim	Não	Sim	0,2611%
21	20/04/2028	Sim	Não	Sim	0,2618%
22	22/05/2028	Sim	Não	Sim	0,2625%
23	20/06/2028	Sim	Não	Sim	0,2632%
24	20/07/2028	Sim	Não	Sim	0,2639%
25	21/08/2028	Sim	Não	Sim	0,2646%
26	20/09/2028	Sim	Não	Sim	0,2653%
27	20/10/2028	Sim	Não	Sim	0,2660%
28	21/11/2028	Sim	Não	Sim	0,2667%
29	20/12/2028	Sim	Não	Sim	0,2674%
30	22/01/2029	Sim	Não	Sim	0,2681%
31	20/02/2029	Sim	Não	Sim	0,2688%
32	20/03/2029	Sim	Não	Sim	0,2695%
33	20/04/2029	Sim	Não	Sim	0,2703%
34	21/05/2029	Sim	Não	Sim	0,2710%
35	20/06/2029	Sim	Não	Sim	0,2717%
36	20/07/2029	Sim	Não	Sim	0,2725%
37	20/08/2029	Sim	Não	Sim	0,2732%
38	20/09/2029	Sim	Não	Sim	0,2740%
39	22/10/2029	Sim	Não	Sim	0,2747%
40	21/11/2029	Sim	Não	Sim	0,2755%

41	20/12/2029	Sim	Não	Sim	0,2762%
42	21/01/2030	Sim	Não	Sim	0,2770%
43	20/02/2030	Sim	Não	Sim	0,2778%
44	20/03/2030	Sim	Não	Sim	0,2786%
45	22/04/2030	Sim	Não	Sim	0,2793%
46	20/05/2030	Sim	Não	Sim	0,2801%
47	21/06/2030	Sim	Não	Sim	0,2809%
48	22/07/2030	Sim	Não	Sim	0,2817%
49	20/08/2030	Sim	Não	Sim	0,2825%
50	20/09/2030	Sim	Não	Sim	0,2833%
51	21/10/2030	Sim	Não	Sim	0,2841%
52	21/11/2030	Sim	Não	Sim	0,2849%
53	20/12/2030	Sim	Não	Sim	0,2857%
54	20/01/2031	Sim	Não	Sim	0,2865%
55	20/02/2031	Sim	Não	Sim	0,2874%
56	20/03/2031	Sim	Não	Sim	0,2882%
57	22/04/2031	Sim	Não	Sim	0,2890%
58	20/05/2031	Sim	Não	Sim	0,2899%
59	20/06/2031	Sim	Não	Sim	0,2907%
60	21/07/2031	Sim	Não	Sim	0,2915%
61	20/08/2031	Sim	Não	Sim	0,2924%
62	22/09/2031	Sim	Não	Sim	0,2933%
63	20/10/2031	Sim	Não	Sim	0,2941%
64	21/11/2031	Sim	Não	Sim	0,2950%
65	22/12/2031	Sim	Não	Sim	0,2959%
66	20/01/2032	Sim	Não	Sim	0,2967%
67	20/02/2032	Sim	Não	Sim	0,2976%
68	22/03/2032	Sim	Não	Sim	0,2985%
69	20/04/2032	Sim	Não	Sim	0,2994%
70	20/05/2032	Sim	Não	Sim	0,3003%
71	21/06/2032	Sim	Não	Sim	0,3012%
72	20/07/2032	Sim	Não	Sim	0,3021%
73	20/08/2032	Sim	Não	Sim	0,3030%
74	20/09/2032	Sim	Não	Sim	0,3040%
75	20/10/2032	Sim	Não	Sim	0,3049%
76	22/11/2032	Sim	Não	Sim	0,3058%
77	20/12/2032	Sim	Não	Sim	0,3067%
78	20/01/2033	Sim	Não	Sim	0,3077%
79	21/02/2033	Sim	Não	Sim	0,3086%
80	21/03/2033	Sim	Não	Sim	0,3096%
81	20/04/2033	Sim	Não	Sim	0,3106%
82	20/05/2033	Sim	Não	Sim	0,3115%
83	20/06/2033	Sim	Não	Sim	0,3125%

84	20/07/2033	Sim	Não	Sim	0,3135%
85	22/08/2033	Sim	Não	Sim	0,3145%
86	20/09/2033	Sim	Não	Sim	0,3155%
87	20/10/2033	Sim	Não	Sim	0,3165%
88	21/11/2033	Sim	Não	Sim	0,3175%
89	20/12/2033	Sim	Não	Sim	0,3185%
90	20/01/2034	Sim	Não	Sim	0,3195%
91	22/02/2034	Sim	Não	Sim	0,3205%
92	20/03/2034	Sim	Não	Sim	0,3215%
93	20/04/2034	Sim	Não	Sim	0,3226%
94	22/05/2034	Sim	Não	Sim	0,3236%
95	20/06/2034	Sim	Não	Sim	0,3247%
96	20/07/2034	Sim	Não	Sim	0,3257%
97	21/08/2034	Sim	Não	Sim	0,3268%
98	20/09/2034	Sim	Não	Sim	0,3279%
99	20/10/2034	Sim	Não	Sim	0,3289%
100	21/11/2034	Sim	Não	Sim	0,3300%
101	20/12/2034	Sim	Não	Sim	4,7020%
102	22/01/2035	Sim	Não	Sim	7,2967%
103	20/02/2035	Sim	Não	Sim	8,0210%
104	20/03/2035	Sim	Não	Sim	8,7205%
105	20/04/2035	Sim	Não	Sim	9,6429%
106	21/05/2035	Sim	Não	Sim	10,7708%
107	20/06/2035	Sim	Não	Sim	12,1816%
108	20/07/2035	Sim	Não	Sim	13,9975%
109	20/08/2035	Sim	Não	Sim	16,2757%
110	20/09/2035	Sim	Não	Sim	19,6147%
111	22/10/2035	Sim	Não	Sim	24,6187%
112	21/11/2035	Sim	Não	Sim	32,9480%
113	20/12/2035	Sim	Não	Sim	49,5690%
114	21/01/2036	Sim	Não	Sim	100,0000%

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

41	20/12/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
42	21/01/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
43	20/02/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
44	20/03/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
45	22/04/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
46	20/05/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
47	21/06/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
48	22/07/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
49	20/08/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
50	20/09/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
51	21/10/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
52	21/11/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
53	20/12/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
54	20/01/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
55	20/02/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
56	20/03/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
57	22/04/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
58	20/05/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
59	20/06/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
60	21/07/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
61	20/08/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
62	22/09/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
63	20/10/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
64	21/11/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
65	22/12/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
66	20/01/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
67	20/02/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
68	22/03/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
69	20/04/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
70	20/05/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
71	21/06/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
72	20/07/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
73	20/08/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
74	20/09/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
75	20/10/2032	Sim	Não	Sim	0,7000%
76	22/11/2032	Sim	Não	Sim	3,5750%
77	20/12/2032	Sim	Não	Sim	3,7598%
78	20/01/2033	Sim	Não	Sim	3,9609%
79	21/02/2033	Sim	Não	Sim	4,1243%
80	21/03/2033	Sim	Não	Sim	4,3606%
81	20/04/2033	Sim	Não	Sim	4,5595%
82	20/05/2033	Sim	Não	Sim	4,8418%
83	20/06/2033	Sim	Não	Sim	5,0882%

84	20/07/2033	Sim	Não	Sim	5,4325%
85	22/08/2033	Sim	Não	Sim	5,8201%
86	20/09/2033	Sim	Não	Sim	6,1798%
87	20/10/2033	Sim	Não	Sim	6,6724%
88	21/11/2033	Sim	Não	Sim	7,1494%
89	20/12/2033	Sim	Não	Sim	7,6999%
90	20/01/2034	Sim	Não	Sim	8,4492%
91	22/02/2034	Sim	Não	Sim	9,3458%
92	20/03/2034	Sim	Não	Sim	10,3093%
93	20/04/2034	Sim	Não	Sim	11,6379%
94	22/05/2034	Sim	Não	Sim	13,3333%
95	20/06/2034	Sim	Não	Sim	15,3846%
96	20/07/2034	Sim	Não	Sim	18,4035%
97	21/08/2034	Sim	Não	Sim	22,8261%
98	20/09/2034	Sim	Não	Sim	29,5775%
99	20/10/2034	Sim	Não	Sim	42,5000%
100	21/11/2034	Sim	Não	Sim	73,9130%
101	20/12/2034	Sim	Não	Sim	100,0000%

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

41	20/12/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
42	21/01/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
43	20/02/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
44	20/03/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
45	22/04/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
46	20/05/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
47	21/06/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
48	22/07/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
49	20/08/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
50	20/09/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
51	21/10/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
52	21/11/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
53	20/12/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
54	20/01/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
55	20/02/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
56	20/03/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
57	22/04/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
58	20/05/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
59	20/06/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
60	21/07/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
61	20/08/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
62	22/09/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
63	20/10/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
64	21/11/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
65	22/12/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
66	20/01/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
67	20/02/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
68	22/03/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
69	20/04/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
70	20/05/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
71	21/06/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
72	20/07/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
73	20/08/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
74	20/09/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
75	20/10/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
76	22/11/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
77	20/12/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
78	20/01/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
79	21/02/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
80	21/03/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
81	20/04/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
82	20/05/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
83	20/06/2033	Sim	Não	Não	0,0000%

84	20/07/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
85	22/08/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
86	20/09/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
87	20/10/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
88	21/11/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
89	20/12/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
90	20/01/2034	Sim	Não	Não	0,0000%
91	22/02/2034	Sim	Não	Não	0,0000%
92	20/03/2034	Sim	Não	Não	0,0000%
93	20/04/2034	Sim	Não	Não	0,0000%
94	22/05/2034	Sim	Não	Não	0,0000%
95	20/06/2034	Sim	Não	Não	0,0000%
96	20/07/2034	Sim	Não	Não	0,0000%
97	21/08/2034	Sim	Não	Não	0,0000%
98	20/09/2034	Sim	Não	Não	0,0000%
99	20/10/2034	Sim	Não	Não	0,0000%
100	21/11/2034	Sim	Não	Não	0,0000%
101	20/12/2034	Sim	Não	Não	0,0000%
102	22/01/2035	Sim	Não	Não	0,0000%
103	20/02/2035	Sim	Não	Não	0,0000%
104	20/03/2035	Sim	Não	Não	0,0000%
105	20/04/2035	Sim	Não	Não	0,0000%
106	21/05/2035	Sim	Não	Não	0,0000%
107	20/06/2035	Sim	Não	Não	0,0000%
108	20/07/2035	Sim	Não	Não	0,0000%
109	20/08/2035	Sim	Não	Não	0,0000%
110	20/09/2035	Sim	Não	Não	0,0000%
111	22/10/2035	Sim	Não	Não	0,0000%
112	21/11/2035	Sim	Não	Não	0,0000%
113	20/12/2035	Sim	Não	Não	0,0000%
114	21/01/2036	Sim	Não	Sim	4,7500%
115	20/02/2036	Sim	Não	Sim	6,0892%
116	20/03/2036	Sim	Não	Sim	6,5400%
117	22/04/2036	Sim	Não	Sim	7,0574%
118	20/05/2036	Sim	Não	Sim	7,6577%
119	20/06/2036	Sim	Não	Sim	8,3624%
120	21/07/2036	Sim	Não	Sim	9,2015%
121	20/08/2036	Sim	Não	Sim	10,1340%
122	22/09/2036	Sim	Não	Sim	11,3700%
123	20/10/2036	Sim	Não	Sim	12,8286%
124	21/11/2036	Sim	Não	Sim	14,9578%
125	22/12/2036	Sim	Não	Sim	17,5887%
126	20/01/2037	Sim	Não	Sim	21,3425%

127	20/02/2037	Sim	Não	Sim	27,5711%
128	20/03/2037	Sim	Não	Sim	38,0665%
129	20/04/2037	Sim	Não	Sim	62,4390%
130	20/05/2037	Sim	Não	Sim	100,0000%

ANEXO IV

Despesas

DESPESAS FLAT

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	Custo %	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO
				R\$		R\$
CVM 1ª Série**	Taxa de Fiscalização	FLAT	0,03%	22.500,00	0,00%	22.500,00
				R\$		R\$
CVM 2ª Série**	Taxa de Fiscalização	FLAT	0,03%	22.500,00	0,00%	22.500,00
				R\$		R\$
CVM 3ª Série**	Taxa de Fiscalização	FLAT	0,03%	19.500,00	0,00%	19.500,00
				R\$		R\$
CVM 4ª Série**	Taxa de Fiscalização	FLAT	0,03%	19.500,00	0,00%	19.500,00
			0,0230	R\$		R\$
B3 CETIP*	Registro CRI	FLAT	%	64.400,00	0,00%	64.400,00
			0,0010			
B3 CETIP*	Registro CCI	FLAT	%	R\$ 2.800,00	0,00%	R\$ 2.800,00
			0,0010			
B3 CETIP*	Taxa Liquidação Financeira	FLAT	%	R\$ 224,96	0,00%	R\$ 224,96
			0,004			
Anbima 1º série	Taxa de Registro de base de dados de CRIs	FLAT	%	R\$ 2.830,00	0,00%	R\$ 2.830,00
			0,003			
Anbima 1º série	Taxa de Registro de oferta (sistema SDO)	FLAT	%	R\$ 9.919,00	0,00%	R\$ 9.919,00
			0,004			
Anbima 2º série	Taxa de Registro de base de dados de CRIs	FLAT	%	R\$ 2.830,00	0,00%	R\$ 2.830,00
			0,003			
Anbima 2º série	Taxa de Registro de oferta (sistema SDO)	FLAT	%	R\$ 9.919,00	0,00%	R\$ 9.919,00
			0,004			
Anbima 3º série	Taxa de Registro de base de dados de CRIs	FLAT	%	R\$ 2.579,20	0,00%	R\$ 2.579,20

Anbima 3° série	Taxa de Registro de oferta (sistema SDO)	FLAT	0,003 %	R\$ 9.919,00	0,00%	R\$ 9.919,00
Anbima 4° série	Taxa de Registro de base de dados de CRIs	FLAT	0,004 %	R\$ 2.579,20	0,00%	R\$ 2.579,20
Anbima 4° série	Taxa de Registro de oferta (sistema SDO)	FLAT	0,003 %	R\$ 9.919,00	0,00%	R\$ 9.919,00
Leverage	Emissão	FLAT	-	R\$ 40.000,00	11,15%	R\$ 45.019,70
Galapagos	Coordenador Líder	FLAT	-	R\$ 50.000,00	9,65%	R\$ 55.340,34
Leverage	Primeira taxa de gestão	FLAT	-	R\$ 4.000,00	11,15%	R\$ 4.501,97
Matos Filho	Assessor Legal	FLAT	-	R\$ 150.000,00	9,25%	R\$ 165.289,26
Vórtx	Escriturador de CRI (4 séries)	FLAT	-	R\$ 12.000,00	16,33%	R\$ 14.342,06
Vórtx	Liquidante	FLAT	-	R\$ 3.000,00	16,33%	R\$ 3.585,51
Vórtx	Custodiante	FLAT	-	R\$ 6.000,00	16,33%	R\$ 7.171,03
Vórtx	Implantação Agente Fiduciário	FLAT	-	R\$ 4.000,00	16,33%	R\$ 4.780,69
Vórtx	Agente Fiduciário	FLAT	-	R\$ 16.000,00	16,33%	R\$ 19.122,74
Vórtx	Agente Registrador (1 lastro)	FLAT	-	R\$ 5.000,00	16,33%	R\$ 5.975,86
TOTAL				R\$ 491.919,36		R\$ 527.048,52

*Custos estimados

**Taxa mínima da CVM

R\$809,16

DESPESAS RECORRENTES

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	Custo %	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO	VALOR BRUTO ANUAL
				R\$		R\$	
Vórtx	Agente Fiduciário	ANUAL	-	16.000,00	9,65%	17.708,91	R\$ 17.708,91
Vórtx	Custodiante	ANUAL	-	R\$ 6.000,00	9,65%	R\$ 6.640,84	R\$ 6.640,84
				R\$		R\$	
Vórtx	Escriturador de CRI (4 séries)	ANUAL	-	12.000,00	9,65%	13.281,68	R\$ 13.281,68
Vórtx	Liquidante	ANUAL	-	R\$ 3.000,00	9,65%	R\$ 3.320,42	R\$ 3.320,42
Akreal	Software de gestão	MENSAL	-	R\$ 250,00	0,00%	R\$ 250,00	R\$ 3.000,00
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	MENSAL	-	R\$ 300,00	0,00%	R\$ 300,00	R\$ 3.600,00
Leverage	Taxa de Gestão	MENSAL	-	R\$ 4.000,00	11,15%	R\$ 4.501,97	R\$ 54.023,64
Serasa*	Reembolso	MENSAL	-	R\$ 50,00	0,00%	R\$ 50,00	R\$ 600,00
Itaú	Tarifa de Conta	MENSAL	-	R\$ 87,00	0,00%	R\$ 87,00	R\$ 1.044,00
			0,0008				
B3 CETIP*	Custódia de CRI	MENSAL	%	R\$ 2.240,00	0,00%	R\$ 2.240,00	R\$ 26.880,00
			0,0011				
B3 CETIP*	Custódia de CCI	MENSAL	%	R\$ 3.080,00	0,00%	R\$ 3.080,00	R\$ 36.960,00
TOTAL							R\$ 170.170,62

*Custos estimados

**Valor por dia de liquidação após a primeira liquidação

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

ANEXO V

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

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, sala 2, bairro Pinheiros

Cidade / Estado: São Paulo/SP

CNPJ nº: 22.610.500/0001-88

Representado neste ato por seu diretor estatutário: Ana Eugênia de Jesus Souza

Número do Documento de Identidade: 15.461.802.000-3 SSP/MA

CPF nº: 009.635.843-24

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários

Número da Emissão: 95ª (nonagésima quinta) emissão

Número da Série: 4 (quatro) séries

Emissor: **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**

Quantidade: 280.000 (duzentos e oitenta mil)

Espécie: N/A

Classe: única

Forma: Nominativa e Escritural

Declara, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário dos CRI para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

[local e data]

[campo de assinaturas]

ANEXO VI

Histórico de Emissões Envolvendo a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI

Para os fins do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM n.º 17, o Agente Fiduciário dos CRI declara que, nesta data, além da prestação de serviços de agente fiduciário decorrente da presente Emissão, também presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões da Securitizadora ou de sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Securitizadora.

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Inadimplimento no Período
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24B1573243	BRLSECCRI011	94304000	94304	IPCA + 10,0000 %	4	ÚNICA	01/02/2024	22/07/2037	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24C2146614	BRLSECCRI052	3000000	3000	IPCA + 13,0000 %	5	1	22/03/2024	22/05/2028	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24C2149145	BRLSECCRI060	3100000	3100	IPCA + 13,0000 %	5	2	22/03/2024	22/05/2028	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24C2149309	BRLSECCRI078	2600000	2600	IPCA + 13,0000 %	5	3	22/03/2024	22/05/2028	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24C2149334	BRLSECCRI086	2100000	2100	IPCA + 13,0000 %	5	4	22/03/2024	22/05/2028	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24D3676679	BRLSECCRI052	9000000	9000	CDI + 2,5000 %	6	1	15/04/2024	20/02/2034	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24D3681252	BRLSECCRI060	9000000	9000	CDI + 4,0000 %	6	2	15/04/2024	20/02/2034	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24D3681263	BRLSECCRI078	9100000	9100	IPCA + 8,0000 %	6	3	15/04/2024	20/03/2034	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24D3681269	BRLSECCRI086	9100000	9100	IPCA + 16,0000 %	6	4	15/04/2024	20/03/2034	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	TKN003LEVE001		14806000	14806	IPCA + 13,0000 %	8	1	03/05/2024	22/04/2028	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	TKN008LEVE002		14806000	14806	IPCA + 13,0000 %	8	2	03/05/2024	22/08/2028	Adimplente

CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	N/A		1219400 0	12194	IPCA + 13,0000 %	8	3	03/05/2024	22/12/20 28	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	N/A		1219400 0	12194	IPCA + 13,0000 %	8	4	03/05/2024	22/04/20 29	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2213960	BRLSECCRI0 E5	5250000	5250	CDI + 2,5000 %	10	1	21/05/2024	22/09/20 27	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2256429	BRLSECCRI0 F2	5250000	5520	CDI + 5,5000 %	10	2	21/05/2024	22/09/20 27	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2256646	BRLSECCRI0 G0	5250000	5250	CDI + 2,5000 %	10	3	21/05/2024	22/11/20 27	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2256722	BRLSECCRI0 H8	5250000	5250	5,5%	10	4	21/05/2024	22/11/20 27	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2256761	BRLSECCRI0 J4	5250000	5250	CDI + 2,5000 %	10	5	21/05/2024	22/01/20 28	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2258710	BRLSECCRI0 J4	5250000	5520	CDI + 5,5000 %	10	6	21/05/2024	22/01/20 28	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2261281	BRLSECCRI0 K2	5038000	5038	2,5%	10	7	21/05/2024	22/03/20 28	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2262948	BRLSECCRI0 L0	5038000	5038	5,5%	10	8	21/05/2024	22/03/20 28	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2262952		4798000	4798	Não há	10	9	21/05/2024	22/05/20 28	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2262988		4798000	4798	15%	10	10	21/05/2024	22/05/20 28	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2494968	BRLSECCRI0 Q9	1700000 0	17000	2%	11	1	27/05/2024	22/11/20 27	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495042	BRLSECCRI0 R7	1700000 0	17000	16%	11	2	27/05/2024	22/11/20 27	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495083	BRLSECCRI0 S5	5500000	5500	IPCA + 2,0000 %	11	3	27/05/2024	22/01/20 28	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495130	BRLSECCRI0 T3	5500000	5500	IPCA + 16,0000 %	11	4	27/05/2024	22/01/20 28	Adimplente

CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495226	BRLSECCRI0 U1	2000000	2000	IPCA + 16,0000 %	11	5	27/05/2024	22/03/20 28	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495259	BRLSECCRI0 V9	2000000	2000	IPCA + 16,0000 %	11	6	27/05/2024	22/03/20 28	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495288	BRLSECCRI0 W7	3000000	3000	8%	11	7	27/05/2024	22/05/20 28	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495326	BRLSECCRI0 X5	3000000	3000	IPCA + 16,0000 %	11	8	27/05/2024	22/11/20 27	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2267941	BRLSECCRI0 O4	5000000	5000	CDI + 2,3500 %	14	1	27/05/2024	20/06/20 30	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2270892	BRLSECCRI0 P1	5000000 0	50000	CDI + 5,0000 %	14	2	27/05/2024	20/06/20 30	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E3056419	BRLSECCRI0 Y3	1295000 0	12950	IPCA + 8,0000 %	12	1	18/06/2024	20/04/20 34	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E3066291	BRLSECCRI0 Z0	1295000 0	12950	IPCA + 16,0000 %	12	2	18/06/2024	20/04/20 34	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E3080390	BRLSECCRI1 02	7050000	7050	IPCA + 8,0000 %	12	3	18/06/2024	20/06/20 34	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24F2269341	BRLSECCRI1 10	7050000	7050	IPCA + 16,0000 %	12	4	18/06/2024	20/06/20 34	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24G1966807	BRLSECCRI1 28	2807500 0	28075	CDI + 2,5000 %	13	1	18/07/2024	20/06/20 34	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24G1967273	BRLSECCRI1 36	2807500 0	28075	IPCA + 4,0000 %	13	2	18/07/2024	20/06/20 34	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24G1971387	BRLSECCRI1 44	1292500 0	12925	IPCA + 8,0000 %	13	3	18/07/2024	20/08/20 34	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24G1971392	BRLSECCRI1 51	1292500 0	12925	IPCA + 16,0000 %	13	4	18/07/2024	20/08/20 34	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24H2012907	BRLSECCRI1 B9	6000000 0	60000	CDI + 4,2500 %	20	ÚNIC A	30/08/2024	15/08/20 30	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24I1582503	BRLSECCRI1 C7	2837500 0	28375	CDI + 2,5000 %	18	1	16/09/2024	20/09/20 29	Adimplente

CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24I1656558	BRLSECCRI1 D5	2837500 0	28375 %	CDI + 5,5000	18	2	16/09/2024	20/09/2029	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24I1715107	BRLSECCRI1 H6	2837500 0	28375 %	CDI + 2,5000	18	3	16/09/2024	20/09/2029	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24I1715165	BRLSECCRI1 4	2837500 0	28375 %	CDI + 5,5000	18	4	16/09/2024	20/06/2029	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24I2533243	BRLSECCRI1 F0	3000000 3000	12,0000 %	IPCA +	19	2	27/09/2024	27/09/2029	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24J5057179	BRLSECCRI1 M6	1060000 0	10600 %	IPCA +	21	1	31/10/2024	20/02/2033	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24J4816258	BRLSECCRI1 K0	1020000 00	102000 %	CDI + 4,5000	16	1	24/10/2024	05/11/2050	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24J4831399	BRLSECCRI1 L8	1800000 0	18000 %	IPCA +	16	2	24/10/2024	05/11/2050	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24K1302245	BRLSECCRI1 N4	1500000 0	15000 %	CDI + 6,0000	22	ÚNIC A	05/11/2024	10/10/2028	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2490225	BRLSECCRI1 V7	3066000 0	30660 %	IPCA +	29	1	16/12/2024	20/12/2028	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2498919	BRLSECCRI1 W5	2044000 0	20440 %	IPCA +	29	2	16/12/2024	20/12/2028	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2499967	BRLSECCRI2 19	4000000 0	40000 %	CDI + 4,0000	25	1	17/12/2024	20/12/2029	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2500159	BRLSECCRI2 27	7600000 0	76000 %	CDI + 4,0000	25	2	17/12/2024	20/11/2029	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2594662	BRLSECCRI2 35	6600000 0	66000 %	CDI + 4,0000	25	3	17/12/2024	20/10/2029	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2594686	BRLSECCRI2 43	6300000 0	63000 %	CDI + 4,0000	25	4	17/12/2024	20/09/2029	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2606417	BRLSECCRI2 50	4700000 0	47000 %	CDI + 4,0000	25	5	17/12/2024	20/08/2029	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2414794	BRLSECCRI1 U9	3400000 0	29000 %	IPCA +	27	ÚNIC A	13/12/2024	23/12/2036	Adimplente

CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2429377	BRLSECCRI1 X3	1200000 0	12000	IPCA + 11,0000 %	28	1	16/12/2024	20/12/20 34	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2431257	BRLSECCRI1 Y1	4000000	4000	IPCA + 15,0000 %	28	2	16/12/2024	20/12/20 34	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2432125	BRLSECCRI1 Z8	5925000	5925	IPCA + 11,0000 %	28	3	16/12/2024	20/02/20 35	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2473475	BRLSECCRI2 01	1975000	1975	IPCA + 15,0000 %	28	4	16/12/2024	20/02/20 35	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2283675	BRLSECCRI1 S3	9000000 0	90000	CDI + 4,5000 %	24	1	12/12/2024	25/12/20 29	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2283881	BRLSECCRI1 T1	1000000 0	10000	CDI + 4,5000 %	24	2	12/12/2024	12/12/20 29	Adimplente
DE B	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	LSEC11	BRLSECDBS0 04	1500000 0	15000	IPCA + 15,0000 %	1	1	30/12/2024	25/12/20 30	Adimplente
DE B	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	LSEC12	BRLSECDBS0 12	5000000	5000	1%	1	2	30/12/2024	25/12/20 30	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25A2780890	BRLSECCRI2 68	1250000 0	12500	IPCA + 7,5000 %	26	1	17/01/2025	20/01/20 30	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25A2787865	BRLSECCRI2 76	1250000 0	12500	IPCA + 10,0000 %	26	2	17/01/2025	20/01/20 30	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25A2790998	BRLSECCRI2 84	1750000 0	17500	12%	26	3	17/01/2025	20/01/20 30	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25A2792083	BRLSECCRI2 92	7500000	7500	IPCA + 12,5000 %	26	4	17/01/2025	20/01/20 30	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25A3342235	BRLSECCRI2 A9	1500000 0	15000	120,0000% CDI	15	ÚNIC A	23/01/2025	22/07/20 28	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25B2974559	BRLSECCRI2 K8	1200000 00	120000	CDI + 4,0000 %	33	ÚNIC A	21/02/2025	26/02/20 32	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25C5803455	BRLSECCRI2 M4	3300000 0	33000	CDI + 2,9500 %	34	1	28/03/2025	20/03/20 30	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25C5803606	BRLSECCRI2 N2	8700000 0	87000	CDI + 2,9500 %	34	2	28/03/2025	20/04/20 30	Adimplente

CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25E2914005	BRIMWLCRI ND0	1900000 0	19000	CDI + 6,5000 %	50	ÚNIC A	16/05/2025	22/11/20 27	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25F1981809	BRLSECCRI2 O0	5150000 0	51500	CDI + 4,0000 %	35	ÚNIC A	06/06/2025	25/06/20 30	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25F2772030	BRLSECCRI2 R3	1150000 0	11500	CDI + 3,5000 %	38	1	18/06/2025	17/07/20 28	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25F2804404	BRLSECCRI2 S1	1150000 0	11500	CDI + 3,5000 %	38	2	18/06/2025	16/08/20 28	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25G0669788	BRLSECCRI2 U7	4500000 4500	4500	IPCA + 12,6800 %	21	2	01/07/2025	20/02/20 33	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25G4316892	BRLSECCRI2 V5	2700000 0	27000	IPCA + 15,6634 %	36	1	22/07/2025	24/07/20 35	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26H0000003	BRLSECCRI2 W3	1200000 0	12000	IPCA + 15,6600 %	36	2	24/08/2026	24/08/20 36	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	27B0000402	BRLSECCRI2 X1	6000000 6000	6000	IPCA + 15,6600 %	36	3	21/02/2027	22/02/20 37	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25H3372853	BRLSECCRI2 Z6	2560000 0	25600	IPCA + 11,4000 %	41	1	22/08/2025	27/08/20 35	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25H3373630	BRLSECCRI3 00	6400000 6400	6400	IPCA + 17,5000 %	41	2	22/08/2025	26/08/20 37	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25H4925952	BRLSECCRI3 34	2000000 0	20000	CDI + 3,2500 %	44	ÚNIC A	22/08/2025	23/08/20 28	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25H3909840	BRLSECCRI3 18	1500000 0	15000	IPCA + 14,0000 %	45	1	01/08/2025	24/08/20 35	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA			1270000 0	12700	IPCA + 14,0000 %	45	2	01/08/2025	24/08/20 35	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25F2012163	BRLSECCRI2 P7	7800000 0	78000	CDI + 4,5000 %	16	3	09/06/2025	05/02/20 30	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25F2013653	BRLSECCRI2 Q5	4200000 0	42000	IPCA + 10,5000 %	16	4	09/06/2025	05/02/20 51	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25I3552761	BRLSECCRI3 42	3400000 0	34000	CDI + 4,0000 %	40	ÚNIC A	17/09/2025	23/06/20 31	Adimplente

CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25I4729319	BRLSECCRI3 59	1640000 0	16400	CDI + 5,5000 %	47	1	26/09/2025	26/09/20 35	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25I4737698	BRLSECCRI3 67	9284000 0	9284	CDI + 5,5000 %	47	2	01/06/2026	26/09/20 35	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25I4737705	BRLSECCRI3 75	1211600 0	12116	CDI + 5,5000 %	47	3	01/12/2026	26/09/20 35	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25I4740158	BRLSECCRI3 83	1160000 0	11600	CDI + 4,7500 %	46	ÚNIC A	29/09/2025	20/06/20 31	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J2605770	BRLSECCRI3 A7	8700000 0	8700	IPCA + 13,5000 %	48	ÚNIC A	08/10/2025	22/03/20 28	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J3113175	BRLSECCRI3 H2	4000000 0	40000	CDI + 2,0000 %	51	1	17/10/2025	24/10/20 35	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J3113754	BRLSECCRI3 0	4000000 0	40000	80,0000% CDI	51	2	17/10/2025	24/10/20 35	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J5559778	BRLSECCRI3 K6	1725000 0	17250	CDI + 5,5000 %	53	1	29/10/2025	11/11/20 30	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J5559777	BRLSECCRI3 L4	3000000 0	3000	IPCA + 11,9000 %	53	2	29/10/2025	12/11/20 35	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J5559558	BRLSECCRI3 M2	7000000 0	7000	IPCA + 11,9000 %	53	3	29/10/2025	12/11/20 35	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J5559557	BRLSECCRI3 N0	5000000 0	5000	IPCA + 11,9000 %	53	4	29/10/2025	12/11/20 35	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J5559809	BRLSECCRI3 O8	5000000 0	5000	IPCA + 11,9000 %	53	5	29/10/2025	12/11/20 35	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J5559812	BRLSECCRI3 P5	1000000 0	10000	IPCA + 11,9000 %	53	6	29/10/2025	12/11/20 35	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25K1900616	BRLSECCRI3 Q3	2000000 0	20000	CDI + 3,5000 %	38	3	04/11/2025	16/08/20 28	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25K3156592	BRLSECCRI3 R1	2000000 0	20000	CDI + 5,2000 %	58	1	19/11/2025	27/12/20 29	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25K3255085	BRLSECCRI3 S9	2000000 0	20000	CDI + 5,3000 %	58	2	19/11/2025	27/11/20 29	Adimplente

CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25L2378911	BRLSECCRI3 V3	3000000 0	30000	CDI + 3,6000 %	62	ÚNIC A	04/12/2025	22/12/20 28	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25L2997535	BRLSECCRI3 Y7	1900000 0	19000	CDI + 4,2500 %	63	ÚNIC A	11/12/2025	24/12/20 29	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25L3001205	BRLSECCRI4 17	4000000 0	40000	CDI + 4,0000 %	64	ÚNIC A	11/12/2025	20/08/20 40	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25L3279335	BRLSECCRI4 41	1500000 0	15000	CDI + 5,0000 %	65	ÚNIC A	18/12/2025	22/06/20 28	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26B4183560	BRLSECCRI4 66	4400000 0	44000	CDI + 5,0000 %	55	ÚNIC A	12/02/2026	22/02/20 30	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26B5343847	BRLSECCRI4 D9	2730000 0	27300	CDI + 3,5000 %	67	1	27/02/2026	24/02/20 31	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26B5343848	BRLSECCRI4 E7	1170000 0	11700	CDI + 8,5000 %	67	2	27/02/2026	24/02/20 31	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26C2693965		3200000 0	32000	CDI + 3,0000 %	61	1	06/03/2026	27/02/20 31	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26C2711285	BRLSECCRI4 90	1200000 0	12000	CDI + 5,0000 %	61	2	06/03/2026	27/02/20 31	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26C2732960	BRLSECCRI4 A5	1500000 0	15000	CDI	61	3	06/03/2026	27/02/20 31	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26C2473563	BRLSECCRI4 B3	1600000 00	160000	IPCA + 16,0000 %	68	ÚNIC A	03/03/2026	22/02/20 36	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26C4044095	BRLSECCRI4 F4	1000000 00	120000	CDI + 3,0000 %	70	ÚNIC A	17/03/2026	26/03/20 31	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26D2618959	BRLSECCRI4I 8	9000000 9000000	9000	CDI + 2,0000 %	72	1	07/04/2026	24/04/20 30	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26D2620058	BRLSECCRI4 J6	2600000 0	26000	CDI + 2,0010 %	72	2	07/04/2026	24/04/20 30	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26D2646505	BRLSECCRI4 N8	3000000 0	30000	IPCA + 16,0000 %	73	1	10/04/2026	24/04/20 29	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26D2847777		2000000	2000	IPCA	73	2	10/04/2026	23/05/20 29	Adimplente

CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26D0059264	BRLSECCRI4 H0	3000000 0	30000	CDI + 6,0000 %	71	ÚNIC A	10/04/2026	22/05/20 30	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26D5756296	BRLSECCRI4 R9	1000000 00	100000	IPCA + 9,5000 %	76	1	20/04/2026	17/04/20 31	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26D5756460	BRLSECCRI4 S7	1750000 00	175000	IPCA + 9,5000 %	76	2	20/04/2026	19/05/20 31	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26D6988993	BRLSECCRI4 T5	3000000 0	30000	CDI + 5,3500 %	77	1	27/04/2026	26/04/20 30	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26D6997222	BRLSECCRI4 U3	3600000 3600	3600	CDI + 5,3500 %	77	2	27/04/2026	27/12/20 30	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26E2277421	BRLSECCRI5 16	1271000 00	127100	CDI + 4,0000 %	79	ÚNIC A	08/05/2026	29/04/20 38	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26E2115928	BRLSECCRI4 W9	1290000 0	12900	CDI + 1,9300 %	78	1	07/05/2026	28/05/20 30	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26E2117445	BRLSECCRI4 X7	8600000 8600	8600	CDI + 4,0500 %	78	2	07/05/2026	28/05/20 30	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26E2117932	BRLSECCRI4 Y5	2910000 0	29100	CDI + 1,9300 %	78	3	07/05/2026	26/06/20 30	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26E2118431	BRLSECCRI4 Z2	1940000 0	19400	CDI + 4,0500 %	78	4	07/05/2026	26/06/20 30	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26A2737248	BRLSECCRI4 58	1650000 1650	1650	IPCA + 12,6800 %	21	3	12/01/2026	20/02/20 33	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26D7086699	BRLSECCRI4 V1	7000000 0	70000	IPCA + 8,7000 %	56	ÚNIC A	30/04/2026	10/05/20 33	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26F2437865	BRLSECCRI5 73	2100000 0	21000	CDI + 1,9300 %	84	1	10/06/2026	28/05/20 30	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26F2438121	BRLSECCRI5 81	1400000 0	14000	CDI + 4,0500 %	84	2	10/06/2026	28/05/20 30	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26F2438181	BRLSECCRI5 99	4500000 0	45000	CDI + 1,9300 %	84	3	10/06/2026	26/06/20 30	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26F2438245	BRLSECCRI5 A2	3000000 0	30000	CDI + 4,0500 %	84	4	10/06/2026	26/06/20 30	Adimplente

CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26F3175103	BRLSECCRI5 C8	4400000 0	44000	CDI + 1,5000 %	80	1	15/06/2026	27/08/20 30	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26F3175269	BRLSECCRI5 D6	3600000 0	36000	CDI + 4,1000 %	80	2	15/06/2026	27/08/20 30	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26F3804253		7289200 0	72892	CDI + 1,1000 %	98	ÚNIC A	23/06/2026	27/09/20 30	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26E2845031	BRLSECCRI5 08	6000000 6000	6000	IPCA + 13,0000 %	5	5	07/05/2026	22/04/20 30	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26F4509816	BRLSECCRI5 P0	2667400 0	26674	19,5%	89	ÚNIC A	25/06/2026	27/07/20 32	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26F4515307	BRLSECCRI5 M7	8794000 8794	8794	19,5%	90	ÚNIC A	25/06/2026	27/04/20 32	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26F4516331	BRLSECCRI5 N5	1294500 0	12945	19,5%	91	ÚNIC A	25/06/2026	05/08/20 32	Adimplente
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26F4518768	BRLSECCRI5 O3	1223000 0	12230	19,5%	92	ÚNIC A	25/06/2026	27/03/20 33	Adimplente

ANEXO VII

Declaração do Regime Fiduciário

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o n.º 949, na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Avenida Paulista, n.º 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o n.º 48.415.978/0001-40, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Securitizadora" ou "Emissora"), para fins de atender o que prevê o artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução da CVM n.º 60 de 23 de dezembro de 2021, na qualidade de companhia Securitizadora dos certificados de recebíveis imobiliários, em classe única, em 4 (quatro) séries, da 95ª (nonagésima quinta) emissão da Securitizadora, declara, para todos os fins e efeitos, conforme definidos no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Classe Única, em 4 (Quatro) Séries, da 95ª (Nonagésima Quinta) Emissão da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreado em Créditos Imobiliários Devidos por Ebazar.com.br Ltda.*", celebrado entre a Securitizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, sala 2, bairro Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário dos CRI, em 30 de abril de 2026 ("Termo de Securitização"), que institui o Regime Fiduciário sobre **(i)** os Créditos Imobiliários Cedidos que servem de lastro a esta Emissão; **(ii)** a conta corrente de titularidade da Securitizadora mantida junto ao Banco Itaú Unibanco (341) sob o n.º 98072-7, agência n.º 0393 ("Conta Centralizadora") e todos os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora; **(iii)** a conta de titularidade da Securitizadora aberta junto à **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, na qualidade de Agente de Liquidação (Código 310), de nº 114982-6, na agência nº 0001 ("Conta de Liquidação") e todos os valores que venham a ser depositados na Conta de Liquidação; e **(iv)** as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) ao item (iii) acima, conforme aplicável, incluindo rendimentos sobre as Aplicações Financeiras Permitidas, que integram a Patrimônio Separado da Emissão.

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

[local e data]

[campo de assinaturas]