

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DE SÉRIE ÚNICA DA 91ª
(NONAGÉSIMA PRIMEIRA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
CEDIDOS PELA CIX ITAPURANGA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

celebrado entre

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

na qualidade de Emissora

e

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

como Agente Fiduciário

Datado de 25 de junho de 2026



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DE SÉRIE ÚNICA DA 91ª (NONAGÉSIMA PRIMEIRA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS PELA CIX ITAPURANGA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Pelo presente instrumento particular, as partes:

(1) LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade anônima, com registro de companhia securitizadora perante a CVM sob o número 949, na categoria “S1”, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.912, 13º andar, Sala 132, Bela Vista, CEP 01.310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Securitizadora”, “Emissora” ou “Distribuidora”); e

(2) VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 29 da Lei 14.430 e da Resolução CVM 17 (“Agente Fiduciário”, sendo a Emissora e o Agente Fiduciário doravante denominados, quando em conjunto, como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”);

celebram o presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários de Série Única da 91ª (Nonagésima Primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pela CIX Itapuranga Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*” (“Termo” ou “Termo de Securitização”), para vincular os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos certificados de recebíveis imobiliários de série única da 91ª (nonagésima primeira) Emissão da Emissora (“CRI”), nos termos da Lei 14.430, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, e das demais disposições legais aplicáveis e Cláusulas abaixo redigidas.

1. DEFINIÇÕES E AUTORIZAÇÕES

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

“Agente Fiduciário” e significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES**
“Agente Liquidante” e **MOBILIÁRIOS LTDA.**, qualificada no preâmbulo deste Termo
“Agente Registrador”: de Securitização.

“Amortização Antecipada”: tem o significado previsto nos termos da Cláusula 6.1 deste Termo de Securitização.



“Amortização Programada”: tem o significado previsto na Cláusula 4.10 deste Termo de Securitização.

“ANBIMA”: significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA, pessoa jurídica de direito privado com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia Botafogo, nº 501, Bloco II, Cj. 704, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77.

“Anexos”: significam os anexos ao presente Termo de Securitização, cujos termos são parte integrante e complementar deste Termo de Securitização, para todos os fins e efeitos de direito.

“Aprovação Societária da Cedente”: tem o significado previsto na Cláusula 1.4 deste Termo de Securitização.

“Aprovação Societária da Emissora”: tem o significado previsto na Cláusula 1.3 deste Termo de Securitização.

“Assembleia Especial de Investidores de CRI”: significa a Assembleia Especial de Investidores de CRI, realizada na forma da Cláusula 10 deste Termo de Securitização.

“Auditor Independente do Patrimônio Separado”: significa a **BLB BRASIL AUDITORES INDEPENDENTES SP**, com estabelecimento na Alameda Joaquim Eugênio 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, contratado pela Emissora registrado na CVM e responsável pela elaboração das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado na forma prevista na Resolução CVM 60, ou o prestador que vier a substituí-la.

Nos termos do inciso II, do §2º, do artigo 33, da Resolução CVM 60, a destituição ou a substituição do Auditor Independente do Patrimônio Separado não está sujeita a deliberação em Assembleia Especial.

“Aviso de Recebimento”: significa o comprovante escrito, emitido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, relativo ao recebimento de quaisquer notificações, com a assinatura da pessoa que recebeu e a data da entrega do documento, que possui



validade jurídica para a comprovação do recebimento do objeto postal ao qual se vincula.

“Brasil” ou “País”: significa a República Federativa do Brasil.

“BACEN”: significa o Banco Central do Brasil.

“B3”: significa a **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3** instituição devidamente autorizada pelo BACEN e pela CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.

“Cascata de Pagamentos”: tem o significado previsto na Cláusula 7.2 deste Termo de Securitização.

“CCI”: significa as Cédulas de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, emitidas pela Emissora para representação dos Créditos Imobiliários, as quais estão descritas no Anexo II ao presente Termo de Securitização.

“Cedente” significa a **CIX ITAPURANGA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1726, 1º andar, conjunto 194, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrito no CNPJ sob o nº 48.373.413/0001-48.

“Confissão de Dívida” significa, em conjunto, a Confissão de Dívida Olá Ponta Negra em conjunto com a Confissão de Dívida Fit Ponta Negra.

“Confissão de Dívida Fit Ponta Negra”: significa a *“Escritura Pública de Confissão de Dívida”*, celebrada em 16 de abril de 2026, lavrada no 6º Tabelião de Notas de Manaus/AM, no Livro 0230-E, Folhas 017-022.

“Confissão de Dívida Olá Ponta Negra”: significa a *“Escritura Pública de Confissão de Dívida”*, celebrada em 25 de outubro de 2024, lavrada no 3º Ofício de Notas de Manaus/AM, no Livro 2740, Folha 160.

“CMN”: significa o Conselho Monetário Nacional.



<u>“CNPJ”:</u>	significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
<u>“Código ANBIMA”:</u>	significa o <i>“Código de Ofertas Públicas”</i> , expedido pela ANBIMA, vigente desde 15 de julho de 2024.
<u>“Código Civil”:</u>	significa a Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
<u>“COFINS”:</u>	significa a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.
<u>“Conta Centralizadora”:</u>	significa a conta corrente nº 98089-1, de titularidade da Emissora mantida na agência nº 0393 Itaú Unibanco S.A. (341), na qual serão depositados os recursos decorrentes da integralização dos CRI e demais recursos relativos aos Créditos Imobiliários.
<u>“Conta de Liquidação”</u>	significa a conta de titularidade da Emissora aberta junto ao Agente Liquidante (Código 310), de nº 114963-3, na agência nº 0001, destinada à liquidação financeira: (i) das integralizações de CRI realizadas por meio da B3; e (ii) dos pagamentos dos Titulares de CRI por meio da B3.
<u>“Contador do Patrimônio Separado”:</u>	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, ou o prestador que vier a substituí-la.
<u>“Contraprestação Pecuniária”:</u>	significa, em conjunto, a Contraprestação Pecuniária Olá Ponta Negra e a Contraprestação Pecuniária Fit Ponta Negra.
<u>“Contraprestação Pecuniária Fit Ponta Negra”:</u>	significa a obrigação da Rio Guariba, no âmbito da Confissão de Dívida Fit Ponta Negra, de pagar à Cedente uma contraprestação pecuniária equivalente Montante Mínimo Contraprestação, nos termos do Contrato de Cessão.



- “Contraprestação Pecuniária Olá Ponta Negra”: significa a obrigação da Olá Empreendimentos, no âmbito da Confissão de Dívida, de pagar à Cedente uma contraprestação pecuniária equivalente ao repasse, nos termos do Contrato de Cessão.
- “Contrato de Cessão”: significa o *“Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”* celebrado pela Emissora e a Cedente.
- “Créditos Imobiliários”: significam, em conjunto, os Créditos Imobiliários Olá Ponta Negra e os Créditos Imobiliários Fit Ponta Negra.
- “Créditos Imobiliários Fit Ponta Negra”: significam a totalidade do fluxo de pagamentos do Saldo Devedor Fit Ponta Negra e da Contraprestação Pecuniária Fit Ponta Negra, acrescida de todos os respectivos acessórios nos termos da Confissão de Dívida Fit Ponta Negra, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, eventuais indenizações, garantias de qualquer natureza e demais encargos contratuais e legais.
- “Créditos Imobiliários Olá Ponta Negra”: significam a totalidade do fluxo de pagamentos do Saldo Devedor Olá Ponta Negra e da Contraprestação Pecuniária Olá Ponta Negra, acrescida de todos os respectivos acessórios nos termos da Confissão de Dívida Olá Ponta Negra, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, eventuais indenizações, garantias de qualquer natureza e demais encargos contratuais e legais.
- “CRI”: significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários de Série Única da 91ª (nonagésima primeira) Emissão da Leverage Companhia Securitizadora, quando referidos em conjunto, a serem emitidos por meio deste Termo de Securitização, com lastro nos Créditos Imobiliários oriundos da Confissão de Dívida e, ato subsequente, do Contrato de Cessão, e que serão objeto da Oferta.
- “CRI em Circulação”: significa para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial dos Investidores de CRI, serão excluídos os CRI que a Devedora, a Cedente, Emissora ou os prestadores de serviço da Emissão eventualmente possua em tesouraria; os que sejam de



titularidade de empresas ligadas à Devedora, à Cedente, à Emissora ou aos prestadores de serviço da Emissão, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou qualquer outra pessoa tenha interesse conflitante com os interesses do patrimônio em separado no assunto a deliberar.

<u>“CSLL”</u> :	significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
<u>“Custodiante”</u> :	significa a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , qualificada no preâmbulo, na qualidade de instituição custodiante.
<u>“CVM”</u> :	significa a Comissão de Valores Mobiliários.
<u>“Data de Emissão dos CRI”</u> :	tem o significado previsto na Cláusula 3.1(g) deste Termo de Securitização.
<u>“Data de Emissão CCI”</u> :	significa a data de emissão da CCI, qual seja, 25 de junho de 2026.
<u>“Data de Integralização”</u> :	significa a data de integralização dos CRI.
<u>“Data de Vencimento dos CRI”</u> :	tem o significado previsto na Cláusula 3.1 (i) deste Termo de Securitização.
<u>“Data de Verificação do Fundo de Despesas”</u> :	tem o significado previsto na Cláusula 2.3.1 deste Termo de Securitização.
<u>“Despesas Flat”</u> :	tem o significado previsto na Cláusula 12.1 deste Termo de Securitização.
<u>“Devedora”</u> :	significa, em conjunto, a Rio Guariba e a Olá Empreendimentos.
<u>“Dias Úteis”</u> :	significa todo e qualquer dia exceto sábado, domingo ou feriado nacional declarado na República Federativa do Brasil.
<u>“Distribuidora”</u> :	significa a LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA , conforme qualificada no Preâmbulo, quando mencionada na



qualidade de distribuidora líder dos CRI no âmbito da Oferta, nos termos do artigo 43 da Resolução CVM 60.

“Documentos Comprobatórios Lastro”: tem o significado previsto na Cláusula 14.2.1 deste Termo de Securitização.

“Documentos da Operação”: significa em conjunto: **(i)** Escritura de Emissão de CCI; **(ii)** este Termo de Securitização; **(iii)** o Contrato de Cessão; **(iv)** a Confissão de Dívida; **(v)** o Anúncio de Início; **(vi)** o Anúncio de Encerramento; **(vii)** as intenções de investimento da Oferta; **(viii)** os demais instrumentos celebrados com prestadores de serviços contratados no âmbito da Oferta; e **(ix)** quaisquer aditamentos ou suplementos aos documentos mencionados acima.

“Emissão”: significa a presente emissão dos CRI.

“Emissora” ou “Securitizadora”: significa a **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, qualificada no preâmbulo.

“Empreendimento”: significa, em conjunto, o Empreendimento Fit Ponta Negra e o Empreendimento Olá Ponta Negra.

“Empreendimento Fit Ponta Negra”: significa empreendimento imobiliário de Unidades Habitacionais, na região central da cidade de Manaus, estado do Amazonas, denominado Fit Ponta Negra.

“Empreendimento Olá Ponta Negra”: significa empreendimento imobiliário de Unidades Habitacionais, na região central da cidade de Manaus, estado do Amazonas, denominado Olá Ponta Negra.

“Escriturador”: significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, responsável pela escrituração dos CRI, enquanto os CRI não estiverem eletronicamente custodiados na B3 (segmento CETIP UTMV).

“Escritura de Emissão de CCI”: significa a *“Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural”*, celebrado em 25 de junho de 2026, entre a Emissora e o Custodiante.



“Eventos de Recompra Compulsória”: tem o significado previsto na Cláusula 6.2.2 deste Termo de Securitização.

“Fundo de Despesas”: significa o fundo de despesas para cobrir as despesas ordinárias e recorrentes da Emissão e da Oferta dos CRI (“Despesas”).

“Fundo PMT”: significa o fundo de liquidez que a Emissora constituirá e manterá, mediante a retenção e manutenção, na Conta Centralizadora, dos recursos da Contraprestação Pecuniária que sejam excedentes à Remuneração devida no respectivo mês, nos termos da Cascata de Pagamentos, sendo certo que os recursos do Fundo PMT serão utilizados exclusivamente para pagamentos: **(i)** da Remuneração, do Prêmio e da Amortização Programada, conforme o caso; e **(ii)** decorrentes de eventuais Eventos de Recompra Compulsória.

“IPCA”: significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

“Investidores” ou “Titulares de CRI”: significam os Investidores Profissionais.

“Investidores Profissionais”: significam os investidores que atendam às características de investidor profissional, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30.

“Investimentos Permitidos”: significam 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 todos os casos com liquidez diária; **(iii)** fundos de investimento de Renda Fixa Referenciados-DI, com liquidez diária; **(iv)** fundos de investimento de Renda Fixa Simples com liquidez diária; e/ou **(v)** operações compromissadas com liquidez diária.

“IOF/Câmbio”: significa o Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.



<u>“IOF/Títulos”:</u>	significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.
<u>“IRRF”:</u>	significa o Imposto de Renda Retido na Fonte.
<u>“IRPJ”:</u>	significa o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
<u>“ISS”:</u>	significa o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza.
<u>“Legislação Socioambiental”:</u>	significa a legislação e regulamentação trabalhista e social, previdenciária e ambiental, inclusive aquela pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e demais legislações e regulamentações ambientais e trabalhistas supletivas aplicáveis.
<u>“Lei 10.931”:</u>	significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
<u>“Lei 11.033”:</u>	significa a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
<u>“Lei 14.430”:</u>	significa a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada.
<u>“Lei das Sociedades por Ações”:</u>	significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
<u>“Leis Anticorrupção”:</u>	significa qualquer lei ou regulamento aplicável contra prática de atos de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, e a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme alterado, e, conforme aplicável, o <i>U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977</i> , o <i>UK Bribery Act 2010</i> .
<u>“Leis de Proteção Social”:</u>	significa as normas legais e infralegais relacionadas à inexistência de trabalho infantil e análogo a de escravo, ao não incentivo à prostituição, à inexistência de práticas de discriminação e aos direitos dos povos indígenas, bem como a legislação referente a crimes ambientais.



<u>“MDA”:</u>	significa o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
<u>“Montante Mínimo da Contraprestação”</u>	significa, em conjunto, o Montante Mínimo da Contraprestação Fit Ponta Negra e o Montante Mínimo da Contraprestação Olá Ponta Negra.
<u>“Montante Mínimo da Contraprestação Fit Ponta Negra”</u>	Corresponde ao valor mínimo devido pela Devedora à Cedente nos termos da Confissão de Dívida, equivalente a R\$ 11.648.000,00 (onze milhões, seiscentos e quarenta e oito mil reais), considerando as condições para pagamento da Contraprestação Pecuniária.
<u>“Montante Mínimo da Contraprestação Olá Ponta Negra”</u>	Corresponde ao valor mínimo devido pela Olá Empreendimentos à Cedente nos termos da Confissão de Dívida, equivalente a R\$ 6.604.800,00 (seis milhões, seiscentos e quatro mil e oitocentos reais), considerando as condições para pagamento da Contraprestação Pecuniária.
<u>“Obrigações de Aporte”</u>	tem o significado previsto na Cláusula 12.2.2 deste Termo de Securitização.
<u>“Oferta”:</u>	significa a oferta pública dos CRI, sob o rito de registro automático, realizada nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60, a qual: (i) é destinada aos Investidores Profissionais; e (ii) será intermediada pela Emissora.
<u>“Olá Empreendimentos”:</u>	Significa a OLÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. , pessoa jurídica de direito privado, com sede na cidade de Manaus, Estado do Amazonas, na Avenida Djalma Batista, nº 1314, Quadra 32, Conjunto Vieiralves, Bairro Nossa Senhora das Graças, inscrita no CNPJ sob nº 36.582.378/0001-98.
<u>“Patrimônio Separado”:</u>	significa o patrimônio constituído em favor dos Titulares de CRI após a instituição do Regime Fiduciário, administrado pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário, conforme o caso, composto pelos créditos do Patrimônio Separado, pela Conta Centralizadora, pela Conta de Liquidação, pela CCI, pelo Fundo de Despesas e pelo Fundo PMT. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI,



bem como ao pagamento dos respectivos custos e obrigações fiscais relacionadas à Emissão, nos termos deste Termo de Securitização e do artigo 26 da Lei 14.430.

“Prêmio”: tem o significado previsto na Cláusula 2.4.1 deste Termo de Securitização.

“PIS”: significa a Contribuição ao Programa de Integração Social.

“Prazo de Colocação dos CRI”: significa o prazo de colocação dos CRI, que será de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início, devendo no seu encerramento a Emissora realizar a comunicação de encerramento nos termos da legislação vigente.

“Preço de Cessão”: significa o preço que a Emissora pagará à Cedente pela aquisição dos Créditos Imobiliários, na forma prevista na Cláusula 2.2 do Contrato de Cessão.

“Preço de Integralização”: tem o significado previsto na Cláusula 4.1 deste Termo de Securitização.

“Público-Alvo”: significa as 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, sendo que poderá ser admitida a participação de Pessoas Vinculadas, assim definidas pelo inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160.

“Recompra Compulsória”: significa a obrigação da Cedente em recomprar parte ou a totalidade dos Créditos Imobiliários, conforme procedimentos e valores previstos na Cláusula 5.1 e seguintes do Contrato de Cessão, quando da ocorrência de Eventos de Recompra Compulsória.

“Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA”: significam as *“Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas”*, expedidas pela ANBIMA, vigentes desde 24 de março de 2025.

“Regime Fiduciário”: significa o regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios,



preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários e da Conta Centralizadora, na forma do artigo 25 e seguintes da Lei 14.430.

“Remuneração dos CRI”: tem o significado previsto na Cláusula 4.4 deste Termo de Securitização.

“Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI”: significa o resgate antecipado obrigatório total dos CRI, nos termos da Cláusula 6.3 deste Termo de Securitização.

“Resolução CVM 17”: significa a Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme em vigor.

“Resolução CVM 30”: significa a Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor.

“Resolução CVM 44”: significa a Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme em vigor.

“Resolução CVM 60”: significa a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor.

“Resolução CVM 80”: significa a Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme em vigor.

“Resolução CVM 160”: significa a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor.

“Rio Guariba”: significa a **RIO GUARIBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na cidade de Manaus, Estado do Amazonas, na Avenida Djalma Batista, nº 1314, Quadra 32, Conjunto Vieiralses, Bairro Nossa Senhora das Graças, inscrita no CNPJ sob nº 62.470.377/0001-61.

“Saldo Devedor”: significa, em conjunto, o Saldo Devedor Fit Ponta Negra e o Saldo Devedor Olá Ponta Negra.

“Saldo Devedor Fit Ponta Negra”: significa a parte do Montante Mínimo da Contraprestação Fit Ponta Negra que ainda não foi quitada, equivalente, nesta



data, a R\$ 11.648.000,00 (onze milhões, seiscentos e quarenta e oito mil reais).

“Saldo Devedor Olá Ponta Negra”:

significa a parte do Montante Mínimo da Contraprestação Olá Ponta Negra que ainda não foi quitada, equivalente, nesta data, a R\$ 5.682.661,30 (cinco milhões, seiscentos e oitenta e dois mil, seiscentos e sessenta e um reais e trinta centavos).

“Saldo do Valor Nominal Unitário”:

significa o saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme aplicável, não amortizado.

“Unidades Habitacionais”:

significa, em conjunto, as Unidades Habitacionais Fit Ponta Negra e as Unidades Habitacionais Olá Ponta Negra.

“Unidades Habitacionais Fit Ponta Negra”:

significa a realização de empreendimento imobiliário de habitações de interesse social pela Rio Guariba objeto da Confissão de Dívida Fit Ponta Negra.

“Unidades Habitacionais Olá Ponta Negra”:

significa a realização de empreendimento imobiliário de habitações de interesse social pela Olá Empreendimentos, através de sua controlada Itapuranga 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda., objeto da Confissão de Dívida Olá Ponta Negra.

“Termo de Securitização”:

significa o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários de Série Única da 91ª (Nonagésima Primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora Lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pela CIX Itapuranga Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada.

“Valor Inicial do Fundo de Despesas”:

significa o valor inicial retido, pela Emissora, do Preço de Cessão, por conta e ordem da Cedente, no montante inicial de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”:

significa o valor mínimo do Fundo de Despesas correspondente ao valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

“Valor Nominal Unitário”:

significa na Data de Emissão dos CRI, o correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais).



“Valor Total da Emissão”: significa na Data da Emissão dos CRI, o valor correspondente a R\$12.945.000,00 (doze milhões, novecentos e quarenta e cinco mil reais).

“VGV-B”: Significa o Valor Geral de Vendas Bruto proveniente de todas as vendas das Unidades Habitacionais, nos termos do Contrato de Cessão.

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

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

1.4. Aprovação Societária da Cedente. A cessão onerosa, pela Cedente, e a aquisição, pela Emissora, em caráter irrevogável e irretratável, sem garantia, coobrigação ou direito de regresso contra a Cedente, da totalidade dos Créditos Imobiliários (“Cessão de Créditos”), foi devidamente recomendada pelo gestor da Cedente e orientada a aprovação pelo comitê de investimentos da Cedente (“Aprovação Societária da Cedente”).

2. OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários: A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação das CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, aos CRI da série única de sua 91ª (nonagésima primeira) Emissão, conforme as características descritas na Cláusula 3 abaixo.

2.1.1. A aquisição dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI compreende o direito de recebimento da totalidade dos Créditos Imobiliários, compreendendo todos os direitos e prerrogativas previstos no Contrato de Cessão.



2.1.2. A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados Créditos Imobiliários, de sua titularidade, com valor mínimo de R\$ 17.330.661,30 (dezessete milhões, trezentos e trinta mil, seiscentos e sessenta e um reais e trinta centavos), na Data de Emissão dos CRI, correspondente ao Saldo Devedor devido pela Devedora nos termos da Confissão de Dívida. Os CRI poderão, ainda, fazer jus a eventuais valores adicionais decorrentes da Contraprestação Pecuniária, que – caso existentes – serão distribuídos aos Investidores nos termos da Cláusula 7.2 deste Termo de Securitização.

2.1.3. Os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização encontram-se representados pelas CCI, emitidas pela Emissora sob a forma escritural, na forma da Lei 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI.

2.1.4. A Escritura de Emissão de CCI será custodiada junto à instituição Custodiante e registrada na B3, nos termos dos §§ 3º e 4º do artigo 18 da Lei 10.931.

2.1.5. A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão, após satisfeitas as condições precedentes nele previstas e o pagamento do Preço de Cessão.

2.1.6. As CCI representativas dos Créditos Imobiliários foram emitidas sem garantia real, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei 10.931, combinado com o artigo 287 do Código Civil. As CCI são emitidas com garantia fidejussória, havendo a vinculação de garantia pessoal a elas, conforme disposto no Contrato de Cessão.

2.1.7. As CCI, bem como os Créditos Imobiliários não serão atualizados monetariamente.

2.1.8. As informações sobre valor, número e série das CCI, bem como sobre o Empreendimento, poderão ser verificadas nas cópias das CCI constantes do Anexo II a este Termo de Securitização.

2.2. Classificação ANBIMA: De acordo com o artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, os CRI são classificados como:

- (a)** Categoria: Residencial;
- (b)** Concentração: Concentrados, uma vez que os CRI possuem mais de 20% (vinte por cento) dos Créditos Imobiliários devidos pela Devedora;
- (c)** Tipo de Segmento: Apartamentos; e
- (d)** Tipo de contrato com lastro: Outros.



2.3. Fundos de Despesa: A Emissora deverá constituir, na primeira data de integralização dos CRI, um fundo de despesas, mediante a retenção e manutenção, na Conta Centralizadora, do Valor Inicial do Fundo de Despesas, que será utilizado exclusivamente para o pagamento das ordinárias e recorrentes da Emissão e da Oferta ("Despesas") relacionadas ao Patrimônio Separado ao longo de todo o prazo de vigência dos CRI ("Fundo de Despesas").

2.3.1. Ao longo de todo o prazo de vigência dos CRI, o valor dos recursos disponíveis no Fundo de Despesas deverá corresponder a um valor mínimo, equivalente ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, valor este que deverá ser verificado mensalmente, sempre no dia 1º de cada mês, ou no próximo Dia Útil subsequente, pela Emissora ("Data de Verificação do Fundo de Despesas").

2.3.2. Observado o disposto na Cláusula 2.3.1 acima, em qualquer Data de Verificação do Fundo de Despesas, caso o montante dos recursos depositados no Fundo de Despesas seja inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Cessionária poderá utilizar os recursos dos Créditos Imobiliários, observada a Cascata de Pagamentos para a recomposição do Fundo de Despesas ao Valor Inicial do Fundo de Despesas. Não haverá obrigação de recomposição do Fundo de Despesas pela Cedente e/ou pela Devedora.

2.3.3. Caso, quando da liquidação integral dos CRI, ainda existam recursos remanescentes no Fundo de Despesas, a Emissora deverá transferir o montante excedente, líquido de tributos, taxas e encargos, para a conta de livre movimentação indicada pela Cedente, no prazo de até 1 (dia) Dia Útil contado da data da liquidação integral dos CRI.

2.4. Fundo PMT: A Emissora constituirá e manterá um Fundo PMT, mediante a retenção e manutenção, na Conta Centralizadora, dos recursos da Contraprestação Pecuniária que sejam excedentes à Remuneração devida no respectivo mês, nos termos da Cascata de Pagamentos, sendo certo que os recursos do Fundo PMT serão utilizados exclusivamente para pagamentos: **(i)** da Remuneração, do Prêmio e da Amortização Programada, conforme o caso; e **(ii)** decorrentes de eventuais Eventos de Recompra Compulsória.

2.4.1. Não haverá valor mínimo ou máximo no Fundo PMT. Caso, quando da liquidação integral do Patrimônio Separado ainda existam recursos remanescentes no Fundo PMT, a Emissora deverá distribuir eventual montante excedente à Remuneração e à Amortização Programada, líquido de tributos, taxas e encargos, para os Titulares dos CRI como uma remuneração adicional, sendo certo que a remuneração adicional será paga por meio de prêmio para os Titulares dos CRI na Data de Vencimento ou data de resgate antecipado dos CRI, de acordo com a Cascata de Pagamentos ("Prêmio").

2.4.2. O Prêmio será devido aos Titulares dos CRI proporcionalmente à quantidade de CRI detidos por cada titular na respectiva data de pagamento, sendo certo que o Prêmio não constitui obrigação certa e determinada, estando condicionado à efetiva existência de recursos



excedentes no fluxo de recebíveis dos Créditos Imobiliários, após o cumprimento de todas as obrigações dos CRI nos termos da Cascata de Pagamentos, de modo que o não pagamento do Prêmio, por insuficiência de recursos, não constituirá inadimplemento ou evento de vencimento antecipado dos CRI.

2.4.3. Os recursos mantidos no Fundo PMT serão investidos pela Emissora nos Investimentos Permitidos.

2.5. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários. As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI na Conta Centralizadora, bem como a cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado o disposto na Resolução CVM 17.

2.5.1. Conforme estabelecido no Contrato de Cessão, a Cedente ficou responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer Documentos Comprobatórios Lastro.

2.6. Oferta: Os CRI da presente Emissão serão objeto de oferta pública, observadas as restrições da legislação e regulamentação em vigor, principalmente aquelas constantes da Resolução CVM 160.

3. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

3.1. Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários e representados pela CCI, possuem as seguintes características:

- (a)** Emissão: 91ª (nonagésima primeira) emissão da Emissora;
- (b)** Séries: a Emissão será realizada em série única;
- (c)** Classe: única;
- (d)** Quantidade de CRI: serão emitidos 12.945 (doze mil, novecentos e quarenta e cinco) CRI;
- (e)** Valor Total dos CRI: R\$12.945.000,00(doze milhões, novecentos e quarenta e cinco mil reais), na Data de Emissão dos CRI;
- (f)** Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI;



(g) Data de Emissão: para todos os efeitos, a data de emissão dos CRI será 25 de junho de 2026 (“Data de Emissão dos CRI”);

(h) Local de Emissão: Cidade de São Paulo, estado de São Paulo;

(i) Data de Vencimento dos CRI: observado o disposto neste Termo de Securitização e ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Total Obrigatório previstas neste Termo de Securitização, o prazo de vencimento dos CRI será de 2.233 (dois mil, duzentos e trinta e três) dias contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 05 de agosto de 2032 (“Data de Vencimento dos CRI”);

(j) Preço e Forma de Integralização: os CRI serão integralizados na primeira Data de Integralização pelo Valor Nominal Unitário e, nas demais Datas de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, contada desde a primeira Data de Integralização (inclusive) ou da última data de pagamento da Remuneração, até a respectiva Data de Integralização (exclusive), até a sua efetiva integralização. A integralização dos CRI será realizada **(i)** à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição; e/ou **(ii)** mediante a dação em pagamento de Cotas da Subclasse B do CIX MCMV Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, inscrito no CNPJ nº 67.108.880/0001-95 (“Cotas Subordinadas”); e/ou **(iii)** mediante a dação em pagamento de Créditos Imobiliários. O Preço de Integralização poderá contar com ágio ou deságio, conforme previsto na Cláusula 4.1.1 abaixo;

(k) Atualização Monetária dos CRI: os CRI não serão objeto de atualização monetária, nos termos da Cláusula 5.1 abaixo;

(l) Remuneração dos CRI: os CRI farão jus à Remuneração dos CRI, calculada e paga nos termos da Cláusula 4.4 abaixo;

(m) Periodicidade de pagamento da Remuneração dos CRI: observado o disposto neste Termo de Securitização e ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Total Obrigatório, Amortização Antecipada dos CRI previstas neste Termo de Securitização, o primeiro pagamento da Remuneração dos CRI será devido em 05 de dezembro de 2026 e os demais pagamentos da serão devidos, mensalmente, conforme previsto no fluxograma de pagamento dos CRI constante dos Anexos V ao presente Termo de Securitização;

(n) Periodicidade de pagamento de Amortização Programada dos CRI: observado o disposto neste Termo de Securitização e ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Total Obrigatório, Amortização Antecipada dos CRI previstas neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI será amortizado integralmente na Data de Vencimento dos CRI (amortização *bullet*);



(o) Regime Fiduciário: conforme previsto na Cláusula 7 **Error! Reference source not found.** abaixo, será instituído o Regime Fiduciário, nos termos do artigo 26 da Lei 14.430, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;

(p) Garantias: serão constituídas garantias fidejussórias apenas sobre os Créditos Imobiliários;

(q) Encargos Moratórios: sem prejuízo da Remuneração dos CRI, ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (“Encargos Moratórios”). A Emissora apenas arcará com eventuais Encargos Moratórios com seu patrimônio próprio se: (i) tiver recebido as informações e os recursos necessários ao pagamento dos Titulares dos CRI com pelo menos 2 (dois) Dias Úteis de antecedência; e (ii) o atraso no pagamento de valores devidos aos Titulares dos CRI se der por culpa exclusiva da Emissora, observado um prazo de cura de 2 (dois) Dias Úteis;

(r) Ambiente de Depósito Eletrônico, Custódia Eletrônica, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: B3, observada a Cláusula 3.4 deste Termo de Securitização;

(s) Possibilidade de Resgate Antecipado Total Obrigatório ou Amortização Antecipada dos CRI: É possível a ocorrência de Resgate Antecipado Total Obrigatório, Amortização Antecipada dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização;

(t) Forma: os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural;

(u) Forma de Comprovação de Titularidade: serão reconhecidos como comprovantes de titularidade dos CRI: (i) o extrato de posição de ativos expedido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir de informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3; e

(v) Distribuição Parcial: Não será admitida a colocação parcial dos CRI, de forma que, caso o Valor Total dos CRI não seja colocado, a Oferta será cancelada.

3.2. Forma de Distribuição dos CRI: Os CRI serão depositados para distribuição, negociação e custódia eletrônica na B3, e distribuídos com a intermediação da Emissora, observado o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da data de divulgação do anúncio de início da distribuição, observado o disposto no artigo 48 da Resolução CVM 160.



3.2.1. A Emissão dos CRI é realizada em conformidade com a Resolução CVM 160, a Oferta será protocolada e registrada perante a CVM, conforme o rito de registro automático de distribuição, por se tratar de oferta pública de valores mobiliários destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, nos termos do artigo 26, VIII, a da Resolução 160 e observar os requisitos e procedimentos elencados no artigo 27 da Resolução CVM 160, não sendo objeto de análise prévia da CVM.

3.2.2. A Emissão é destinada apenas a Investidores que atendam às características de Investidores Profissionais, sem prejuízo da assinatura de termo em que atestem sua condição de investidor profissional, nos termos da Resolução CVM 30.

3.2.3. A Emissora organizará a distribuição e colocação dos CRI, em regime de melhores esforços de colocação para o Valor Total da Emissão, nos termos do Contrato de Distribuição e observado o disposto na Resolução CVM 160, de forma a assegurar: **(i)** que o tratamento conferido aos Investidores Profissionais seja justo e equitativo; e **(ii)** a adequação do investimento ao perfil de risco dos clientes da Emissora.

3.2.4. A Oferta será conduzida pela Emissora, conforme plano de distribuição elaborado nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160 ("Plano de Distribuição"), não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de investidores acessados pela Emissora, sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição dos CRI por qualquer número de investidores, respeitando o Público-Alvo da Oferta.

3.2.5. Após o encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI, será divulgado o resultado da Oferta por meio do anúncio de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 ("Anúncio de Encerramento").

3.3. Restrição à negociação dos CRI em mercado secundário. Os CRI poderão ser negociados livremente nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre: (i) a Investidores Qualificados após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da oferta; e (ii) ao público investidor em geral após decorrido 1 (um) ano da data de encerramento da oferta, tudo conforme disposto no artigo 86, inciso II da Resolução CVM 160.

3.4. Depósito para Distribuição e Negociação: Observado o disposto acima, os CRI da presente Emissão serão depositados: **(i)** para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e **(ii)** para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.



3.4.1. Para fins do disposto no artigo 41 da Resolução CVM 60, a Emissão será realizada em classe única e tal informação constará no campo “Descrição Adicional” nos sistemas administrados e operacionalizados pela B3.

3.5. Agente Liquidante: O Agente Liquidante foi contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Investidores, executados por meio da B3, conforme o caso.

3.6. Escriturador: O Escriturador 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, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, em nome de cada Titular de CRI, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3.

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

3.8. Governança corporativa: Nos termos do artigo 4º, do Título III, Capítulo III, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, a Emissora adotou todos os padrões de diligência no sentido a incentivar a Emissora e a Cedente quanto à adoção de padrões mais elevados de governança corporativa.

3.9. Classificação de Risco: Não será contratada agência de classificação de risco no âmbito da oferta para atribuir *rating* aos CRI.



4. CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRI

4.1. Subscrição e Integralização dos CRI: Os CRI serão integralizados à vista, no ato de subscrição: **(i)** na primeira Data de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário; e **(ii)** nas demais Datas de Integralização posteriores à primeira Data de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração calculada desde a primeira Data da Integralização ou desde a última data de pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a sua efetiva integralização (“Preço de Integralização”).

4.1.1. O Preço de Integralização poderá contar com ágio ou deságio, a ser definido pelo Emissor, se for o caso, no ato de subscrição dos CRI, desde que aplicados de forma igualitária a todos os CRI, na ocorrência de uma ou mais das seguintes condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: **(1)** alteração na taxa do Sistema Especial de Liquidação e Custódia - SELIC; **(2)** alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; **(3)** alteração no IPCA e/ou na Taxa DI; ou **(4)** alteração nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgadas pela ANBIMA; sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, caso aplicável, o eventual ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária para todos os CRI integralizados na Data de Integralização, nos termos do artigo 61, §1º da Resolução CVM 160.

4.2. A integralização dos CRI será realizada **(i)** à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição; ou **(ii)** mediante a dação em pagamento de Cotas Subordinadas, com a utilização do seguinte fator de conversão: cada Cota Subordinada equivalerá a R\$100,00 (cem) do Preço de Integralização; ou **(iii)** mediante a dação em pagamento de Créditos Imobiliários, de acordo com o valor do Preço de Cessão atribuído a referidos créditos, de forma *pro rata*.

4.2.1. A integralização será realizada via B3, na Data de Integralização dos CRI.

4.3. Destinação dos Recursos: Os recursos obtidos com a subscrição e a integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento do Preço de Cessão à Cedente, no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data de integralização dos CRI, o qual será retido pela Emissora, por conta e ordem da Cedente, na Conta Centralizadora, e utilizado da forma descrita na Cláusula 4.3.3 abaixo.

4.3.1. O Preço de Cessão será pago: **(i)** em moeda corrente nacional, por meio de depósito na conta corrente nº 45498-4 , agência nº 439, Banco 439, de titularidade da Cedente (“Conta Livre Movimento”), por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED; **(ii)** em Cotas Subordinadas, mediante a dação em pagamento com a utilização do seguinte fator de conversão: cada Cota Subordinada equivalerá a R\$100,00 (cem) do Preço de Cessão; e **(iii)** em CRI, mediante a dação em pagamento, de acordo com o valor do Preço de Cessão atribuído a referidos CRI, de forma *pro rata*.



4.3.2. O Preço de Cessão foi apurado levando-se em conta os pagamentos mínimos que serão feitos pela Devedora em razão da Confissão de Dívida até 05 de agosto de 2032, conforme fluxo de pagamentos descrito no Contrato de Cessão.

4.3.3. Na hipótese de o Preço de Cessão, ou parcela dele, ser pago mediante o pagamento em moeda corrente nacional, uma vez depositado na Conta Centralizadora, tais recursos serão utilizados da seguinte forma, observado que cada item abaixo será cumprido desde que o anterior já tenha sido cumprido na sua integralidade: **(i)** ao pagamento das Despesas Flat; e **(ii)** à composição do Fundo de Despesas; e **(iii)** o saldo dos recursos será direcionado para a Conta de Livre Movimento, nos termos do Contrato de Cessão.

4.4. Pagamento da Remuneração dos CRI: A Remuneração dos CRI será paga, conforme previsto no fluxograma de pagamentos dos CRI constantes do Anexo V ao presente Termo de Securitização, sendo que o primeiro pagamento da Remuneração dos CRI será devido em 05 de dezembro de 2026 e os demais pagamentos serão devidos, mensalmente, conforme previsto no fluxograma de pagamentos dos CRI constante do Anexo V ao presente Termo de Securitização.

4.5. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, respeitado o intervalo de pelo menos 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, não havendo qualquer acréscimo dos valores recebidos pela Emissora durante a prorrogação ora mencionada.

4.6. Os pagamentos dos CRI ou outros necessários à viabilização da amortização e/ou Remuneração, sob Regime Fiduciário em Patrimônio Separado, conforme descrito neste Termo de Securitização, não contam com nenhuma espécie de garantia nem coobrigação da Emissora.

4.7. Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia por ela recebida e que seja devida aos Investidores, os valores a serem repassados ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos, sem prejuízo da Remuneração, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, a Encargos Moratórios.

4.8. 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 eletronicamente na B3, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de acréscimo sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na sede da Emissora.



4.9. Caso a Devedora não cumpra quaisquer obrigações pecuniárias devidas por força da Confissão de Dívida, a Emissora e o Agente Fiduciário deverão adotar todas as medidas judiciais cabíveis para a cobrança dos Créditos Imobiliários.

4.10. Na hipótese de pagamento de parcela ou da totalidade dos Créditos Imobiliários devidos, a Emissora deverá ratear os recursos recebidos aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos por cada Investidor.

4.11. Amortização Programada.

4.11.1. Amortização Programada. Observado o disposto neste Termo de Securitização e ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Total Obrigatório, Amortização Antecipada dos CRI previstas neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado integralmente na Data de Vencimento dos CRI (amortização *bullet*), conforme cálculo previsto no Anexo V ("Amortização Programada dos CRI").

5. CÁLCULO DA REMUNERAÇÃO E DA AMORTIZAÇÃO

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

5.2. Remuneração dos CRI. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 19,5000% (dezenove inteiros e cinco décimos 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 sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, a partir da primeira Data de Integralização ou da última data de pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, em regime de capitalização composta, de acordo com a fórmula abaixo ("Remuneração").

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

onde:

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

Vne = Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, da primeira Data de Integralização dos CRI, ou última data de pagamento da Remuneração, ou da data da última amortização ou incorporação de juros, se houver, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;



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

$$FatorJuros = \left(\frac{taxa}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}}$$

onde:

taxa = 19,5000; e

DP = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou da última data de pagamento da Remuneração, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo “DP” um número inteiro.

Considera-se “Período de Capitalização” o intervalo de tempo que se inicia (i) na primeira Data de Integralização e termina na data de pagamento de Remuneração imediatamente subsequente, no caso do primeiro Período de Capitalização; ou (ii) na data de pagamento de Remuneração dos CRI, e termina na data de pagamento de Remuneração dos CRI imediatamente subsequente ou na Data de Vencimento dos CRI, conforme o caso, para os demais Períodos de Capitalização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento dos CRI.

6. AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA E RESGATE ANTECIPADO TOTAL OBRIGATÓRIO

6.1. Amortização Antecipada.

6.1.1. Amortização Antecipada dos CRI. A Emissora deverá promover a amortização antecipada dos CRI vinculados a este Termo de Securitização na hipótese indicada na Cláusula 6.1.2. independentemente de manifestação dos Investidores.

6.1.2. Amortização Antecipada Obrigatória Parcial: A Emissora deverá promover a amortização extraordinária obrigatória parcial dos CRI, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do saldo devedor dos CRI, na hipótese de decretação de um Evento de Recompra Compulsória e realização, pela Cedente, de Recompra Compulsória Parcial. Conforme previsto no Contrato de Cessão, será considerada uma “Recompra Compulsória Parcial” a ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória que afete exclusivamente determinado Crédito Imobiliário que acarrete na sua Recompra Compulsória Parcial.

6.1.2.1. Os recursos recebidos pela Emissora nas hipóteses previstas na Cláusula 6.1.2 acima, serão utilizados pela Emissora para a Amortização Antecipada dos CRI, sempre que possível, respeitando a Cascata de Pagamentos, devendo a Emissora comunicar tais eventos ao Agente



Fiduciário e à B3 com 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data pretendida, por meio do envio de correspondência neste sentido, à B3, conforme o caso, informando a respectiva data da Amortização Antecipada dos CRI.

6.1.2.2. Na hipótese de Amortização Antecipada parcial dos CRI, a Emissora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário e à B3 uma nova tabela de pagamentos dos CRI, recalculando, se necessário, o número e os percentuais de amortização das parcelas futuras, na mesma conformidade das alterações que tiverem sido promovidas no cronograma de amortização dos Créditos Imobiliários, incluindo os Crédito Imobiliários, utilizados como lastro dos CRI.

6.1.3. A Amortização Antecipada será feita por meio do pagamento do Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração, calculados nos termos deste Termo de Securitização e, caso aplicável, do Prêmio, observada a Cascata de Pagamentos.

6.2. Resgate Antecipado Total Obrigatório.

6.2.1. Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI: A Emissora deverá, observadas as condições previstas neste Termo de Securitização, realizar o resgate total dos CRI, (i) em caso de pré-pagamento total dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora, por parte da Devedora, assim entendido como a conclusão da comercialização da totalidade das Unidades Habitacionais integrantes do Empreendimento e o consequente exaurimento integral do fluxo de recebíveis oriundo da Contraprestação Pecuniária prevista na Confissão de Dívida; ou (ii) na ocorrência de qualquer dos Eventos de Recompra Compulsória em relação à totalidade dos Créditos Imobiliários ("Resgate Antecipado Total Obrigatório").

6.2.2. A Cedente se obrigou a recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários pelo Valor de Recompra (conforme definido abaixo) dos Créditos Imobiliários, nas seguintes hipóteses ("Eventos de Recompra Compulsória") e observado o procedimento estabelecido na Cláusula 6.2.3. e seguintes abaixo:

- (i) resolução da Confissão de Dívida e/ou da Escritura de Compra e Venda;
- (ii) ajuizamento de ação judicial que tenha por objeto a Confissão de Dívida e/ou a Escritura de Compra e Venda, questionando os Créditos Imobiliários e que este ajuizamento venha a interromper o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora, por qualquer motivo, ainda que os recursos sejam depositados em juízo, e desde que a interrupção não seja revertida pela Cedente em até 90 (noventa) dias corridos a contar do inadimplemento;
- (iii) caso haja qualquer vício de origem, invalidade, nulidade ou ineficácia de qualquer dos Créditos Imobiliários, incluindo no caso da impossibilidade da cobrança dos Créditos Imobiliários em decorrência da má constituição dos Créditos Imobiliários;



- (iv) alteração das cláusulas da Confissão de Dívida e/ou da Escritura de Compra e Venda, sem a prévia e expressa anuência dos Titulares dos CRI e por iniciativa da Cedente, que reduza o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários previsto no Anexo I do Contrato de Cessão;
- (v) questionamento judicial pela Cedente, sua controladora (ou por quaisquer de seus acionistas), para discussão da validade ou exequibilidade do Contrato de Cessão;
- (vi) verificação de vício, incorreção, erro ou inveracidade de quaisquer declarações feitas pela Cedente no Contrato de Cessão que afete os Créditos Imobiliários cedidos, observada, em qualquer caso, a data em que tais declarações foram prestadas;
- (vii) seja reconhecida ou declarada, por culpa ou dolo da Cedente, a invalidade ou inexecutabilidade do Contrato de Cessão ou a inexistência dos Créditos Imobiliários, por qualquer autoridade competente, por decisão provisória não modificada em até 30 (trinta) dias a contar da intimação da Cedente ou de forma definitiva;
- (viii) ocorrência de cessão, promessa de cessão formalizada por contrato escrito, ou transferência pela Cedente, sem o consentimento da Emissora, de seus direitos e obrigações decorrentes do Contrato de Cessão;
- (ix) decisão judicial, que não tenha seus efeitos suspensos ou revogados em até 30 (trinta) dias após ter sido proferida, reconhecendo o direito de terceiro titular de ônus, gravame ou encargo constituído sobre os Créditos Imobiliários previamente à sua aquisição pela Emissora;
- (x) descumprimento pela Cedente de qualquer decisão judicial e/ou de qualquer decisão arbitral ou administrativa que impacte negativamente o fluxo dos Créditos Imobiliários previstos no Anexo I do Contrato de Cessão e que não seja suspensa ou revertida em até 30 (trinta) dias após a intimação da Cedente; ou
- (xi) descumprimento, pela Cedente, de qualquer obrigação prevista no Contrato de Cessão na respectiva data em que tal obrigação for devida, não sanado (i) regra geral, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento de notificação enviada pela Emissora à Cedente nesse sentido; (ii) no caso de obrigações que tenham prazo específico previsto no Contrato de Cessão, no prazo indicado na notificação para cura do descumprimento enviada pela Emissora à Cedente, que deverá reproduzir o prazo específico previsto no Contrato de Cessão para cumprimento da obrigação em questão.

6.2.3. Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Recompra Compulsória, a Emissora deverá convocar, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do momento que tomar ciência do evento, Assembleia Especial de Investidores de CRI, a ser realizada nos prazos e demais



condições descritas neste Termo de Securitização, para orientar a Emissora sobre a eventual não realização da Recompra Compulsória, podendo a Emissora, no entanto, na impossibilidade de realização da Assembleia Especial dos Investidores de CRI, por falta de quórum para instalação e/ou deliberação, ou caso haja risco provável de perecimento de qualquer bem pertencente ao Patrimônio Separado durante o processo de convocação da Assembleia Especial dos Investidores de CRI, exigir a imediata Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários.

6.2.4. A Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários não será automática, sendo certo que o pagamento do Valor de Recompra, conforme abaixo definido, deverá ser realizado em até 10 (dez) dias contados do recebimento, pela Cedente, da notificação a ser encaminhada pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário, sobre a deliberação da Assembleia Especial de Investidores de CRI aprovando a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, observado que, na hipótese de não instalação da referida assembleia geral por falta de quórum, ou no caso de instalação e ausência de quórum para deliberação, a Emissora não declarará a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários.

6.2.4.1. A notificação, a ser realizada nos termos da Cláusula 6.2.4, acima, deverá ser realizada pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário no prazo de até 2 (dois) dias úteis contados da realização da Assembleia Especial de Investidores de CRI acima mencionada.

6.2.5. Na ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória que acione a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, e observado o procedimento estabelecido na Cláusula 6.2.4, acima, a Cedente deverá adquirir compulsoriamente a totalidade dos Créditos Imobiliários e ficará obrigada a pagar à Emissora o montante calculado de acordo com o fluxo futuro (parcelas vincendas) dos Créditos Imobiliários previstos no Contrato de Cessão, atualizado pelo IPCA/IBGE, trazido a valor presente pela taxa de 19,5% (dezenove vírgula cinco por cento) ao ano, somado a eventuais parcelas vencidas e não pagas dos Créditos Imobiliários ("Valor de Recompra"). A Emissora será responsável pela realização do cálculo do Valor de Recompra, o qual deverá ser aprovado pela Cedente no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva memória de cálculo.

6.2.5.1. Caso a Cedente não se manifeste dentro do prazo acima acerca do cálculo do Valor de Recompra, tal ausência de manifestação será considerada como uma aceitação tácita acerca do valor ali indicado. Caso a Cedente aponte qualquer divergência de valores entre a memória de cálculo apresentada pela Emissora e o Valor de Recompra que entender correto, a Emissora contratará um agente de cálculo, a seu exclusivo critério, para proceder o cálculo do Valor de Recompra no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que a Emissora receber a comunicação da Cedente sobre divergência de valores, sendo certo que a memória de cálculo elaborada pelo agente de cálculo prevalecerá. As despesas com o agente de cálculo serão consideradas como uma despesa da Cedente, caso a divergência de valores apontada esteja incorreta e, estando correta a divergência apontada, conforme memória de cálculo



elaborada pelo agente de cálculo, referida despesa será arcada com os recursos do Patrimônio Separado.

6.2.6. Na hipótese de mora, incidirão, sobre o Valor de Recompra, os Encargos Moratórios.

6.2.7. Ainda que fique configurado mais de um Evento de Recompra Compulsória, o Valor de Recompra será pago pela Cedente uma única vez.

6.2.8. Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários. Não será permitida a recompra antecipada facultativa dos Créditos Imobiliários.

6.2.9. Multa Indenizatória. A Cedente, nos termos do Contrato de Cessão, responde pela legitimidade, existência, validade, exigibilidade (neste último caso no tocante à boa constituição e formalização dos Créditos Imobiliários) da integralidade dos Créditos Imobiliários. Caso seja comprovado que os Créditos Imobiliários não existiam, não eram legítimos, exequíveis (em decorrência de má formalização ou constituição pela Cedente) ou válidos na presente data, bem como caso comprovadamente tenham ocorrido quaisquer dos Eventos de Recompra Compulsória e o direito à Recompra Compulsória de que é titular a Emissora não puder ser exercido por qualquer motivo, a Cedente se obriga, desde logo, em caráter irrevogável e irretratável, a pagar à Cessionária, multa compensatória, a título de indenização na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil, correspondente ao Valor de Recompra ("Multa Indenizatória" e "Valor da Multa Indenizatória", respectivamente).

6.2.10. O Valor da Multa Indenizatória deverá ser pago em até 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento de notificação da ocorrência de um evento que culmine no pagamento da Multa Indenizatória, enviada pela Emissora à Cedente. Caso o Valor da Multa Indenizatória não seja pago no prazo indicado acima, incidirão sobre os valores em atraso, a partir do vencimento até a data de pagamento, os Encargos Moratórios.

6.2.11. O pagamento da Multa Indenizatória dispensará o pagamento do valor referente à Recompra Compulsória, quando relativo aos mesmos Créditos Imobiliários por seu valor integral.

6.3. Disposições comuns à Amortização Antecipada, do Resgate Antecipado Total Obrigatório ou da Multa Indenizatória.

6.3.1. Os pagamentos recebidos pela Emissora em decorrência da Amortização Antecipada, do Resgate Antecipado Total Obrigatório ou da Multa Indenizatória deverão ser creditados na Conta Centralizadora, e aplicados única e exclusivamente ao pagamento dos CRI, bem como para o pagamento das despesas do Patrimônio Separado.

6.3.2. Após o recebimento integral dos recursos decorrentes da Amortização Antecipada, do Resgate Antecipado Total Obrigatório ou da Multa Indenizatória na Conta Centralizadora, a



Emissora deverá promover o Resgate Antecipado Total Obrigatório dos CRI, mediante o pagamento aos Titulares dos CRI do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo pagamento, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou da última data de pagamento da Remuneração até a data do seu efetivo pagamento e de quaisquer outros valores eventualmente devidos, incluindo Prêmio e Encargos Moratórios, conforme aplicável (“Valor de Resgate Antecipado”), em até 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento dos recursos na Conta Centralizadora.

6.3.3. A Emissora deverá: (i) confirmar ao Agente Fiduciário a ocorrência do Resgate Antecipado Total Obrigatório, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do respectivo evento; e (ii) comunicar aos Titulares dos CRI, por meio da B3 e de publicação na página da Emissora na rede mundial de computadores, a data, o valor e as condições do Resgate Antecipado Total Obrigatório, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da data prevista para o resgate.

6.3.4. Os CRI resgatados pela Emissora nos termos aqui previstos deverão ser cancelados.

7. REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

7.1. Regime Fiduciário: Na forma do artigo 25 da Lei 14.430, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI.

7.1.1. Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

7.1.2. Na forma nos artigos 25 a 27 da Lei nº 14.430, os Créditos Imobiliários e os recursos mantidos na Conta Centralizadora estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

7.1.3. A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios dos CRI.

7.1.4. Os CRI deverão obedecer a ordem de prioridade nos pagamentos estabelecida na Cláusula 7.2 abaixo.



7.1.5. A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado, o que ensejará o direito dos Investidores de haver seus créditos contra o patrimônio da Emissora, sendo certo que a insolvência da Emissora não afetará o Patrimônio Separado ora constituído nos termos deste Termo de Securitização.

7.1.6. A Taxa de Administração (conforme abaixo definida) continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os Titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de em um segundo momento se reembolsarem com a Devedora após a realização do Patrimônio Separado.

7.1.7. A Emissora somente responderá por prejuízos que esta comprovadamente causar ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado.

7.1.8. Observado o disposto na Cláusula 7.1 acima, nos termos do Regime Fiduciário ora instituído, os Créditos Imobiliários:

- (i) não se confundem com o patrimônio da Emissora;
- (ii) manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete a liquidação da totalidade dos CRI objeto da presente Emissão;
- (iii) destinam-se exclusivamente à liquidação dos CRI;
- (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
- (v) não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Emissora; e
- (vi) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que está afetada.

7.1.9. A remuneração da Emissora será arcada exclusivamente, diretamente e/ou indiretamente, com o pagamento dos Créditos Imobiliários, conforme descrito na Cláusula 12 abaixo.



7.1.10. A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, mantendo registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando as demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 28 da Lei 14.430, bem como as enviará ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses após o encerramento do exercício social do Patrimônio Separado, qual seja 31 de março de cada ano.

7.2. Cascata de Pagamentos. Os CRI deverão obedecer à seguinte ordem de prioridade nos pagamentos a partir do recebimento dos Recursos Disponíveis, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis na Conta Centralizadora, após o cumprimento do item anterior:

- (i) pagamento ou reembolso das despesas da operação devidas no respectivo período, incluindo, sem limitação, as despesas com o Agente Fiduciário, a Emissora (taxa de administração), auditores, tributos e demais encargos incorridos na administração ordinária do Patrimônio Separado e na manutenção dos CRI ("Despesas da Operação");
- (ii) recomposição do Fundo de Despesas, se aplicável;
- (iii) Remuneração dos CRI, observado que, caso o fluxo de recursos do período seja insuficiente para referidos pagamentos, a Emissora deverá utilizar os recursos disponíveis no Fundo PMT para complementar o montante necessário. Caso os recursos do Fundo PMT não sejam suficientes, o saldo em aberto da remuneração imediatamente vincenda será incorporado ao saldo devedor dos CRI;
- (iv) eventuais excedentes, após a aplicação prevista nos itens (i), (ii) e (iii) acima serão liberados para aporte de recursos para o Fundo PMT; e
- (v) Prêmio e Amortização Programada dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização.

7.2.1. Para fins desta Cláusula, serão considerados "Recursos Disponíveis" todos os valores creditados na Conta Centralizadora a título de pagamento da Contraprestação Pecuniária pelo Devedor, incluindo os valores fixos, as parcelas corrigidas monetariamente e o percentual do VGV-B proveniente da comercialização das Unidades Habitacionais do Empreendimento, nos termos da Confissão de Dívida e do Contrato de Cessão.

7.2.2. Qualquer alteração na lógica de alocação de recursos prevista na Cláusulas 7.2 dependerá de prévia aprovação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral de Investidores de CRI, observados os quóruns de instalação e deliberação previstos neste Termo de Securitização.



7.3. Registro do Termo de Securitização. O presente Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão registrados na B3 em até 1 (um) Dia Útil contado da respectiva assinatura, nos termos do 1º parágrafo do artigo 26 da Lei n.º 14.430, posteriormente serão custodiados junto à Instituição Custodiante, ocasião em que a mesma emitirá a declaração constante do Anexo I a este Termo de Securitização, nos termos da Resolução CVM 60.

8. OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

8.1. Informação de Fatos Relevantes: A Emissora deverá disponibilizar, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Emissora na rede mundial de computadores – Internet (<https://www.leveragesec.com.br/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46, do inciso IV e § 4º do artigo 52 da Resolução CVM 60 e a Lei 14.430.

8.2. Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda, a partir do mês subsequente à integralização dos CRI, em até 30 (trinta) dias contados do encerramento de cada mês a que se referir, a elaborar um relatório mensal, na forma e prazos previstos na regulamentação aplicável, previsto no artigo 47, inciso III, e Suplemento E da Resolução CVM 60, colocando tal relatório à disposição dos Investidores e do Agente Fiduciário em sua página na rede mundial de computadores e na página da CVM, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI. O referido relatório mensal deverá incluir o conteúdo exigido pela Resolução CVM nº 80, devendo ser disponibilizado no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular nº 10/2019/CVM/SIN.

8.3. Veracidade de Informações e Declarações: A Emissora se responsabiliza pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Investidores, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, com base nas declarações prestadas pela Cedente e no parecer legal (*legal opinion*) do assessor jurídico contratado no âmbito da Emissão, e declara, neste ato, que tais documentos se encontram na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.

8.3.1. A Emissora declara, sob as penas da lei, que:

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações 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) é legítima e única titular da CCI;

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

(vi) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

(vii) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados, nas exatas condições da Escritura de Emissão de CCI, de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, judicial ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora e a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização, com base nas declarações prestadas pela Cedente e pelas auditorias realizadas;

(viii) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Cedente ou a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar a CCI, os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;

(ix) o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas pela Emissora aos seus auditores independentes, exceto pela auditoria do Patrimônio Separado que deverá ser arcada pelo Patrimônio Separado em caso de insuficiência do Fundo de Despesas;

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

(xi) não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades;

(xii) cumpre por si, por si, seus sócios ou acionistas controladores, controladas, coligadas, administradores, acionistas com poderes de administração e respectivos funcionários, em especial os que venham a ter contato com a execução da Oferta, os



termos das leis e normativos que dispõe sobre atos lesivos contra a administração pública, em especial as Leis Anticorrupção, e mantém políticas e/ou procedimento internos objetivando o cumprimento de tais normas;

(xiii) está em cumprimento com a Legislação Socioambiental;

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

(xv) assegura a constituição de Regime Fiduciário sobre os créditos imobiliários que lastreiam e/ou garantam a Oferta;

(xvi) assegurará a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, inclusive dos Créditos Imobiliários que lastreiem a emissão, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade;

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

(xviii) assegurará que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI que lastreiem a emissão, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros.

8.3.2. A Emissora compromete-se a notificar o Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis a contar da data em que tomar ciência, caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

8.4. Solicitação de Informações à Emissora: A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação ou em prazo inferior se assim determinado por autoridade competente, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários.

8.4.1. A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário cópia de toda documentação encaminhada à CVM e aos Investidores, bem como informações pertinentes ao artigo 3º da Resolução CVM 44, à Resolução CVM 160 e à Resolução CVM 60, suas alterações e aditamentos, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação ou em prazo inferior se assim determinado por autoridade competente.



8.4.2. A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do seu recebimento, todas as informações descritas na Cláusula 6 do Contrato de Cessão.

8.5. Administração da CCI: As atividades relacionadas à administração da CCI serão exercidas pela Emissora. Adicionalmente, conforme os termos da Escritura de Emissão de CCI, a Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, sem prejuízo do devido cumprimento das obrigações assumidas pela Cedente no âmbito dos Documentos da Operação.

8.6. Sem prejuízo das demais obrigações constantes do Termo de Securitização, a Emissora obriga-se, adicionalmente, a:

- (i)** fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações, sempre que solicitado:
 - (a)** dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, auditados ou não, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;
 - (b)** dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora e desde que por ela entregues, nos termos da legislação vigente;
 - (c)** dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação ou em prazo inferior se assim determinado por autoridade competente, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
 - (d)** dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da data em que forem publicados, 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 de CRI;
 - (e)** cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolva o interesse dos Titulares de CRI, recebida pela Emissora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias;



- (ii)** submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, bem como as demonstrações financeiras relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria e em observância ao disposto na Resolução CVM 60;
- (iii)** efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, o pagamento de todas as despesas incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI ou para a realização de seus créditos;
- (iv)** manter sempre atualizado seu registro de companhia securitizadora perante a CVM;
- (v)** manter os CRI depositados para negociação no mercado secundário, durante o prazo de vigência dos CRI, arcando com os custos do referido registro;
- (vi)** manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de agente liquidante;
- (vii)** não realizar negócios e/ou operações **(a)** alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; **(b)** que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; **(c)** que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- (viii)** não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (ix)** fazer as devidas publicações, na ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;
- (x)** não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (xi)** manter em estrita ordem a sua contabilidade, por meio da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo



com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora;

(xii) manter:

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

(b) seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na junta comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem;

(c) em dia o pagamento de todos os tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal, exceto por aqueles que estão em discussão na esfera administrativa ou judicial com exigibilidade suspensa;

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

(xiv) caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, independentemente da anuência dos Titulares de CRI por meio de assembleia especial ou outro ato equivalente, desde que não prejudique o pagamento da Remuneração dos CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento, exceto se de outra forma previsto neste Termo. Nesta hipótese, caso a remuneração dos novos prestadores de serviços seja superior àquela paga aos atuais, tal substituição deverá ser aprovada previamente e por escrito pela Devedora, exceto quando se tratar da substituição do Agente Fiduciário, a qual deve observar o disposto na Cláusula 9.5 abaixo;

(xv) informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme artigo 15 da Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do referido relatório. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando **(i)** que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e **(ii)** a não ocorrência de qualquer



dos Eventos de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os investidores;

(xvi) cumprir por si e suas respectivas afiliadas, diretores, membros de conselho de administração, funcionários agindo em seu nome e benefício com as Leis Anticorrupção; e

(xvii) cumprir com a Legislação Socioambiental.

9. AGENTE FIDUCIÁRIO

9.1. Nomeação do Agente Fiduciário: A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste Termo de Securitização, da legislação e/ou regulamentação aplicável.

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

(i) aceitar a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Termo de Securitização;

(ii) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17, inclusive no que se refere à Devedora, conforme declaração constante no Anexo VII deste Termo de Securitização;

(iii) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o §3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações e o artigo 6º da Resolução CVM 17;

(iv) ter verificado a veracidade das informações relativas às garantias, caso aplicável, e a consistência das informações contidas neste Termo de Securitização;

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

(vi) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;



(vii) assegurar, nos termos do §1º do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI em relação a outros titulares de valores mobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;

(viii) não tem qualquer ligação com a Emissora, a Devedora ou sociedade coligada, controlada, controladora da Emissora e/ou da Devedora ou integrante do mesmo grupo econômico que o impeça de exercer suas funções de forma diligente.

9.3. Obrigações do Agente Fiduciário: Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, todas as obrigações descritas no artigo 29 da Lei 14.340, e ainda, principalmente:

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

(ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos 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 Investidores de CRI, para deliberar sobre a sua substituição;

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

(v) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias, caso aplicável, e a consistência das informações contidas no presente Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(vi) diligenciar junto a Emissora para que este Termo de Securitização, e seus aditamentos, sejam registrados junto à B3, adotando, no caso de omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;

(vii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Investidores, no relatório anual, acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(viii) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;



- (ix)** opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;
- (x)** solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas da Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas de Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal ou domicílio da Emissora e/ou da Devedora;
- (xi)** solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou do patrimônio separado;
- (xii)** convocar, quando necessário, Assembleia Especial de Investidores de CRI, através de anúncio publicado pelo menos por três vezes, nos órgãos de imprensa onde a Emissora deve efetuar suas publicações;
- (xiii)** comparecer às Assembleias Especiais de Investidores de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xiv)** manter atualizada a relação de Titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora;
- (xv)** fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xvi)** comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias, caso aplicável, e a Cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo de 7 (sete) Dias Úteis, conforme previsto na Resolução CVM 17;
- (xvii)** adotar, quando cabível, medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Investidores, bem como à realização dos bens e direitos afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;
- (xviii)** exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração transitória do Patrimônio Separado, conforme estabelecido na Cláusula 11.1 deste Termo de Securitização;



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

(xx) verificar o integral e pontual pagamento dos valores devidos aos Investidores, conforme estipulado neste Termo de Securitização;

(xxi) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários;

(xxii) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os Créditos Imobiliários não sejam cedidos a terceiros;

(xxiii) fornecer à Emissora o termo de quitação, que servirá para baixa do registro do regime fiduciário após uma vez resgatados integralmente os CRI;

(xxiv) disponibilizar o saldo devedor unitário dos CRI, aos Investidores e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou se seu website;

(xxv) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo o conteúdo do artigo 15 da Resolução CVM 17.

9.4. Remuneração do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário receberá da Emissora a remuneração prevista na Cláusula 12 abaixo.

9.5. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial, no prazo de até 30 (trinta) dias, mediante deliberação em Assembleia Especial de Investidores de CRI.

9.5.1. A Assembleia Especial de Investidores de CRI destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares de CRI que representem 5% (cinco por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.

9.5.2. Se a convocação da referida Assembleia Especial de Investidores de CRI não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo previsto acima, cabe à Emissora do CRI efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia Especial de Investidores de CRI para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

9.5.3. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis da deliberação, conforme previsto na Resolução CVM 17.



9.6. Inadimplemento da Emissora: No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses Investidores, conforme previsto no artigo 12 da Resolução CVM 17.

9.7. Outras Emissões: Além do relacionamento decorrente da Oferta, o Agente Fiduciário presta serviço de agente fiduciário em outras séries ou emissões da Emissora, nos termos do §2º do artigo 6º da Resolução CVM 17, conforme descrito no Anexo VIII a este Termo de Securitização.

10. ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES DE CRI

10.1. Realização da Assembleia Especial de Investidores de CRI: Os Investidores poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Investidores de CRI, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos CRI.

10.2. Legislação Aplicável: Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Investidores dos CRI o disposto na Resolução CVM 60, na Lei 14.430 e na Lei das Sociedades por Ações, conforme alterada, a respeito das assembleias gerais 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.

10.3. Competência para Convocação: A Assembleia Especial de Investidores de CRI poderá ser convocada pela Emissora, pelo Agente Fiduciário, pela CVM e/ou por Investidores que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

10.4. Convocação: A convocação da Assembleia Especial dos Investidores de CRI far-se-á mediante convocação encaminhada pela companhia securitizadora a cada investidor e disponibilizada na página que contém as informações do patrimônio separado na rede mundial de computadores, com a antecedência de 20 (vinte) dias corridos da data de sua realização para a primeira convocação, e 8 (oito) dias para a segunda convocação.

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



10.4.2. A Assembleia Especial dos Investidores de CRI será convocada por iniciativa própria da Emissora, do Agente Fiduciário ou mediante solicitação de investidores que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do dos CRI em circulação. A convocação deve ser realizada pela Emissora ou, se dirigida à Emissora, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, convocar a Assembleia Especial dos Investidores de CRI às expensas dos requerentes.

10.5. A Emissora está dispensada de elaboração do edital de convocação da Assembleia Especial de Investidores, caso tal assembleia tenha participação de todos os investidores.

10.6. Instalação: A Assembleia Especial de Investidores de CRI será instalada em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número de Titulares dos CRI em Circulação presentes, observado o disposto na Cláusula 11.2 abaixo.

10.7. Realização. Nos termos do artigo 29 da Resolução CVM 60, a Assembleia Especial de Investidores 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.

10.8. 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 Investidores 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.

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

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

10.8.3. Caso as deliberações da Assembleia Especial de Investidores 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.

10.8.4. O 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.

10.8.5. Voto: Cada CRI conferirá a seu titular o direito a um voto nas Assembleias Especial de Investidores de CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Investidores ou não, observadas as disposições da Lei das Sociedades por Ações. Exceto se diversamente disposto neste Termo de Securitização, para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial de Investidores de CRI, serão considerados apenas os CRI em Circulação. Os votos em branco deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Especial de Investidores de CRI.

10.9. Presença dos representantes legais da Emissora: Adicionalmente às demais disposições previstas nesta seção, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares de CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais de Especial de Investidores, e das deliberações da ordem do dia, se assim autorizado pelos Titulares de CRI.

10.10. Comparecimento do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial de Investidores de CRI e prestar aos Investidores as informações que lhe forem solicitadas.

10.11. Presidência: A presidência da Assembleia Especial de Investidores de CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

- (a) ao representante da Emissora;
- (b) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares de CRI presentes;
- (c) ao representante do Agente Fiduciário; ou
- (d) a qualquer outra pessoa que os Titulares de CRI indicarem.

10.12. Deliberações: Exceto conforme estabelecido neste Termo de Securitização, as deliberações serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI em Circulação que representem, em primeira ou segunda convocação, no mínimo, **(a)** 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, em primeira convocação; e **(b)** 2/3 (dois terços) dos presentes na Assembleia Especial de Investidores de CRI, em segunda convocação.



10.13. Dispensa de Convocação: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia Especial de Investidores de CRI a que comparecerem os titulares de todos os CRI em Circulação.

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

10.14. Dispensa de Assembleia Especial dos Investidores de CRI para alteração deste Termo de Securitização. As Partes concordam que o presente Termo de Securitização, assim como os demais documentos da Emissão poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares de CRI, sempre que e somente quando 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; **(ii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da emissora ou dos prestadores de serviços; **(iii)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos no instrumento de emissão; **(iv)** decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos títulos de securitização emitidos; e **(v)** modificações já permitidas expressamente neste Termo e nos demais Documentos da Operação.

10.15. Na hipótese de celebração de operação compromissada pelos Titulares dos CRI junto a terceiros, o respectivo Titular de CRI deverá comprovar à Emissora e ao Agente Fiduciário que todos os direitos políticos sobre o ativo, assim entendidos como aqueles relacionados aos direitos de reunião, deliberação, aprovação e reprovação de todo e qualquer tema objeto ou que possa ser objeto de assembleia, permanecem sob sua titularidade e livre exercício, mediante o envio de: (i) declaração do respectivo Titular dos CRI nos moldes constantes do material de apoio; (ii) envio da tela CETIP (Central de Custódia e Liquidação Financeira de Títulos Privados) refletindo as quantidades totais dos CRI na data da publicação do edital de convocação; e (iii) e-mail e/ou contrato com a formalização da referida operação compromissada, a serem analisados e aprovados antes da assembleia.

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



10.16.1. Fica a Emissora obrigada a informar os investidores em até 7 (sete) Dias Úteis contados da sua realização a respeito da alteração deste Termo de Securitização, conforme disposto na Cláusula 10.14 acima, indicando as alterações realizadas e as razões para tanto, o que fará mediante a publicação das alterações em seu *website*, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, exceto se a Assembleia Especial de Investidores de CRI deliberar em sentido diverso.

11. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário deverá assumir imediatamente a administração do Patrimônio Separado e convocar a Assembleia Especial de Investidores de CRI de modo a deliberar sobre a liquidação do Patrimônio Separado ou a sua administração por uma nova companhia securitizadora:

- (i) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou requerimento, pela Emissora, 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 Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado, por culpa exclusivamente da Emissora, contados do inadimplemento; e/ou
- (v) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, desde que tal inadimplemento perdure por mais de 5 (cinco) dias, contados da data em que a obrigação era devida; e
- (vi) insuficiência Patrimônio Separado para liquidação dos CRI.

11.1.1. A Emissora deverá comunicar o Agente Fiduciário e os Titulares de CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ciência, a ocorrência dos eventos mencionados na Cláusula 11.1 acima.

11.2. Convocação de Assembleia Especial de Investidores dos CRI para liquidação do Patrimônio Separado: Ocorrido qualquer dos eventos listados na Cláusula 11.1 acima, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Especial de Investidores de CRI, em até 5



(cinco) dias a contar de sua ciência. A convocação da Assembleia Especial de Investidores de CRI deverá ser encaminhada pela Emissora a cada investidor e disponibilizada na página que contém as informações do patrimônio separado na rede mundial de computadores, com antecedência de 20 (vinte) dias para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação, e instalar-se-á **(i)** em primeira convocação com a presença de Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação; e **(ii)** em segunda convocação, com qualquer número, sendo válidas as deliberações tomadas por Titulares dos CRI que representem no mínimo 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI presentes na Assembleia Especial de Investidores de CRI. Caso a Assembleia Especial de Investidores de CRI não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação, ou seja, instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, o Agente Fiduciário poderá adotar qualquer medida pertinente à liquidação do Patrimônio Separado.

11.3. Deliberação pela Assembleia Especial de Investidores de CRI sobre a liquidação do Patrimônio Separado: A Assembleia Especial de Investidores de CRI deverá deliberar **(i)** pela liquidação total ou parcial do Patrimônio Separado, hipótese na qual os Titulares de CRI presentes em Assembleia Especial de Investidores de CRI deverão nomear o liquidante e as formas de liquidação; ou **(ii)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou nomeação de nova securitizadora, fixando, em ambos os casos, as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a própria Emissora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.

11.4. Modo de liquidação do Patrimônio Separado. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos créditos do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI, representados pelo Agente Fiduciário, ou para a nova securitizadora aprovada pelos Titulares de CRI, em dação em pagamento, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora em relação aos CRI.

11.4.1. Destituída a Emissora, caberá ao Agente Fiduciário ou à nova securitizadora, conforme deliberado em Assembleia Especial de Investidores de CRI: **(i)** administrar os créditos do Patrimônio Separado e, conforme o caso, constituir um novo Patrimônio Separado; **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários; **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, observado o disposto neste Termo de Securitização; e **(iv)** transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos por cada Titular de CRI.

12. DESPESAS DA EMISSÃO

12.1. Todas e quaisquer despesas incorridas com a Emissão e/ou com a oferta dos CRI serão de responsabilidade exclusiva da Cedente, sendo que as despesas *flat*, devidas até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, conforme previstas no



Anexo VI a este Termo de Securitização (“Despesas Flat”), serão retidas pela Emissora, por conta e ordem da Cedente, do valor a ser pago a título de Preço de Cessão.

12.2. As demais Despesas, que não as Despesas Flat, serão pagas com recursos do Fundo de Despesas, por conta e ordem da Devedora e em caso de insuficiência do Fundo de Despesas, deverão ser arcadas diretamente pelo Patrimônio Separado, inclusive mas não se limitando as descritas abaixo:

- (i) remuneração da Emissora, nos seguintes termos: pagamento da taxa de administração à Emissora, em parcelas mensais no valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais), devidas no mesmo dia da data de pagamento da 1ª (primeira) parcela dos meses subsequentes. No valor da referida despesa já estão inclusos os seguintes impostos: ISS, IRPJ, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de pagamento;
- (ii) remuneração do Custodiante, nos seguintes termos: pagamento de parcela anual no valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), referente a primeira parcela da remuneração da Custódia da CCI, a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira Data de Integralização, e as demais na mesma data nos anos subsequentes. No pagamento desta despesa serão inclusos os seguintes tributos: ISS, IRPJ, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Custodiante, conforme o caso, nas alíquotas vigente na data de cada pagamento;
- (iii) será devido, pela prestação de serviços de registro da CCI na B3, o pagamento único no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data da primeira integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias corridos contados da data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI, o que ocorrer primeiro. Em caso de aditamento que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3. No pagamento desta despesa serão inclusos os seguintes tributos: ISS, IRPJ, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Custodiante, conforme o caso, nas alíquotas vigente na data de cada pagamento;
- (iv) em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida ao Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R\$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais), por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e/ou quaisquer documentos necessários, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo “Relatório de Horas”.



No pagamento desta despesa serão inclusos os seguintes tributos: ISS, IRPJ, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Custodiante, conforme o caso, nas alíquotas vigente na data de cada pagamento;

(v) remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, nos seguintes termos: (a) uma parcela de implantação no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI; e (b) parcelas anuais no valor de R\$16.000,00 (dezesesseis mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pelo IPCA/IBGE. Em caso de inadimplemento pelas Devedoras, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (1) a execução das garantias, (2) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares de CRI ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (3) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; e (4) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo “Relatório de Horas”;

(vi) remuneração do Escriturador e Agente Liquidante, nos seguintes termos: O pagamento será realizado mediante (i) parcela anual no valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais) devida ao Escriturador; e (ii) parcela anual no valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais). Referente a primeira parcela da remuneração do Escriturador e Agente Liquidante, a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira Data de Integralização, e as demais na mesma data nos anos subsequentes. No pagamento desta despesa serão inclusos os seguintes tributos: ISS, IRPJ, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Escriturador e Agente Liquidante, conforme o caso, nas alíquotas vigente na data de cada pagamento;

(vii) remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado e do Contador do Patrimônio Separado, nos seguintes termos: pagamento no valor anual de R\$ 2.638,25 (dois mil, seiscentos e trinta e oito reais e vinte e cinco centavos) por cada auditoria a ser realizada, devidas no mesmo dia da Data de Emissão dos CRI, podendo este valor ser ajustado em decorrência de eventual substituição do auditor independente ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de auditoria, sempre no 5º (quinto) Dia Útil do mês de março de cada ano, até a integral liquidação dos CRI. A referida despesa será corrigida pela variação do IPCA/IBGE ou na falta



deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, e incluem os seguintes impostos: ISS, IRPJ, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do auditor independente e terceiros envolvidos na elaboração das demonstrações contábeis do patrimônio separado, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(viii) taxas e registros na CVM, B3 e ANBIMA, nos seguintes termos:

- (a)** CVM: taxa de fiscalização, no valor correspondente a alíquota de 0,03% sobre o valor total da oferta e com valor mínimo de R\$ 809,16 (oitocentos e nove reais e dezesseis centavos), a ser paga em uma única parcela no momento do protocolo do pedido de registro no caso das ofertas públicas registradas na CVM, e até a data do encerramento das ofertas distribuídas com esforços restritos (dispensadas de registro);
- (b)** B3: taxa de registro e depósito de ativos de renda fixa, conforme tabela de preços B3;
- (c)** B3: taxa de registro de valores mobiliários, conforme tabela de preços B3;
- (d)** B3: taxa de custódia de ativos de renda fixa, conforme tabela de preços B3;
- (e)** B3: taxa de custódia de valores mobiliários, conforme tabela de preços B3;
- (f)** ANBIMA: taxa para registro da base de dados de certificados de recebíveis imobiliários correspondente a alíquota de 0,003968% sobre o valor total da oferta com o valor mínimo de R\$ 1.416,00 (um mil, quatrocentos e dezesseis reais) e o valor máximo de R\$ 2.830,00 (dois mil, oitocentos e trinta reais), conforme tabela de preços ANBIMA, a ser paga em uma única parcela até a data do cadastro da oferta na ANBIMA;
- (g)** ANBIMA: taxa para registro de oferta pública de certificados de recebíveis imobiliário destinadas à investidores qualificados, correspondente a alíquota de 0,002778% sobre o valor total da oferta com o valor mínimo de R\$ 9.919,00 (nove mil, novecentos e dezenove reais) e o valor máximo de R\$ 69.436,00 (sessenta e nove mil e quatrocentos e trinta e seis reais), conforme tabela de preços ANBIMA, a ser paga em uma única parcela até a data do cadastro da oferta na ANBIMA; e



(h) as taxas e os valores informados nas alíneas de (a) a (g) acima, poderão ser alteradas e/ou atualizadas com base nas alterações e atualizadas das tabelas de preços das respectivas entidades.

(ix) taxas, registros e demais custos com os Documentos da Operação e documentos acessórios, nos seguintes termos:

(a) custos com prenotações, averbações e registros dos Documentos da Operação e de eventuais documentos acessórios relacionados a Emissão, quando for o caso, nos cartórios de registro de imóveis, cartórios de títulos e documentos e juntas comerciais, conforme aplicável;

(b) custos com eventual utilização de plataformas eletrônicas para assinaturas dos Documentos da Operação, e de eventuais documentos acessórios relacionados a Emissão, incluindo, sem limitação, a eventuais adiamentos aos Documentos da Operação, termos de quitação, notificações, atas de assembleias e procurações;

(c) custos relativos a eventuais alterações nos Documentos da Operação, incluindo, sem limitação, a elaboração e/ou análise de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação;

(d) remuneração ao assessor legal que assessorar a securitizadora quanto ao envio dos documentos para fins de due diligence da securitizadora para oferta, caso haja.

(x) despesas com Assembleias Especiais de Investidores de CRI, nos seguintes termos:

(a) todos envolvidos com as assembleias especiais relacionadas a Emissão, incluindo, sem limitação, a elaboração, a análise e a publicação dos editais e das atas, bem como locação de espaço físico para a realização da assembleia, se for o caso.

(xi) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, despesas estas decorrentes de ato, omissão ou fato atribuível comprovadamente à Cedente, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto neste Termo de Securitização;



(xii) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora e custos relacionados à assembleia dos Titulares dos CRI;

(xiii) averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação; e

(xiv) despesas com a gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, inclusive no caso de sua transferência, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração.

12.2.1.1. O pagamento da remuneração da Instituição Custodiante será feito mediante depósito na conta corrente a ser indicada por esta no momento oportuno, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento.

12.2.1.2. As parcelas acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ nº 17.595.680/0001-36 e a Vórtx Capital Gestão De Recursos Ltda., inscrita no CNPJ nº 09.645.906/0001-38, conforme o caso.

12.2.1.3. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso poderão incidir multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 10% (dez por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die, conforme o caso.

12.2.1.4. O pagamento da remuneração da Instituição Custodiante será feito mediante depósito na conta corrente a ser indicada por esta no momento oportuno, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento.

12.2.1.5. A Instituição Custodiante não será obrigada a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por



terceiros a seu pedido para basear suas decisões. Não será, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, os quais, nos termos da legislação aplicável, serão elaborados pela Emissora. Adicionalmente, não será também obrigação da Instituição Custodiante a verificação da regular constituição e formalização dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, tampouco qualquer responsabilidade pela sua adimplência, nos termos da legislação aplicável.

12.2.1.6. A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI.

12.2.1.7. Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela de Custódia será devida pela Emissora a título de “abort fee” até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

12.2.1.8. Os valores devidos acima serão atualizados anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento.

12.2.1.9. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a suas funções em relação à emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento pro rata temporis de tal remuneração ou devolução, mesmo que parcial desta.

12.2.1.10. A remuneração do Agente Fiduciário, na hipótese das Devedoras permanecerem em inadimplência com relação ao seu pagamento por um



período superior a 30 (trinta) dias ou ainda, em caso de insuficiência do Patrimônio Separado dos CRI, será suportada pelos Titulares de CRI, assim como as despesas reembolsáveis.

12.2.1.11. O Escriturador e o Agente de Liquidação possuem o Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração e Agente de Liquidação registrado eletronicamente no 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo – SP sob nº 1.981.257 no Livro de Registro B, em 31 de julho de 2025, de modo que a Emissora e o Escriturador das Notas Comerciais estão vinculados a ele integralmente em todos os seus termos e condições, enviado eletronicamente anteriormente a assinatura deste Termo de Securitização.

12.2.2. Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Especiais de Investidores de CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções e/ou ainda estejam atuando em nome dos Titulares de CRI, as despesas previstas nesta Cláusula, conforme o caso, continuarão sendo devidas.

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

12.3. Despesas Suportadas pelos Titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso os recursos oriundos dos Créditos Imobiliários e os demais recursos do Patrimônio Separado sejam insuficientes para arcar com as Despesas, estas serão consideradas despesas da Emissão e serão arcadas pelos Titulares dos CRI de forma que deverá ser realizada Assembleia Especial de Investidores de CRI para deliberação de realização de aporte (“Obrigações de Aporte”), junto ao Patrimônio Separado.

12.4. Na hipótese da Cláusula 12.3 acima, os Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores de CRI convocada com este fim, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular dos CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Cedente e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado, objeto ou não de litígio. As despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas ao Saldo Devedor no âmbito dos Créditos Imobiliários, e



deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

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

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

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

12.5.1. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e integrarão o Patrimônio Separado dos CRI, sendo certo que poderão ser aplicados pela Emissora em Investimentos Permitidos, na qualidade de administradora da



Conta Centralizadora. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Investimentos Permitidos da Conta Centralizadora integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

12.5.2. Caso, quando da liquidação integral do Patrimônio Separado ainda existam recursos remanescentes no Fundo Despesas, a Emissora deverá distribuir eventual montante como Prêmio.

13. PUBLICIDADE

13.1. Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como convocações de Assembleia Especial de Investidores, comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM e veiculados na página da Emissora na rede mundial de computadores – internet (<https://www.leveragesec.com.br/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do § 5º do artigo 44, artigo 45, inciso “b” do artigo 46 e artigo 52º inciso IV e §4º da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430.

14. REGISTROS E DECLARAÇÕES

14.1. Em atendimento ao artigo 2º, VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60, é apresentada, substancialmente na forma do Anexo III ao presente Termo de Securitização, a declaração assinada pela Emissora para instituição do Regime Fiduciário e para declaração do dever de diligência da Emissora.

14.2. Em atendimento à Resolução CVM 60, é apresentada, substancialmente na forma do Anexo I ao presente Termo de Securitização, a declaração assinada emitida pela Instituição Custodiante.

14.2.1. A Vórtx foi nomeada pela Emissora como Instituição Custodiante dos seguintes documentos comprobatórios que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários representados por esta Emissão: **(1)** 1 (uma) via original emitida eletronicamente **(1.a)** da Escritura de Emissão de CCI, **(1.b)** deste Termo de Securitização, **(1.c)** do Contrato de Cessão, e **(1.d)** de eventuais aditamentos dos documentos mencionados nos itens **(1.a)** a **(1.c)** (em conjunto, os “Documentos Comprobatórios Lastro”).

15. FATORES DE RISCOS

15.1. Os fatores de riscos da presente Emissão estão devidamente descritos no Anexo IX deste Termo de Securitização.



16. DISPOSIÇÕES GERAIS

16.1. Proteção de Dados. A Emissora declara e garante, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, que, em consonância com as disposições da Lei 13.709, conforme o caso, (i) consente com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de securitização 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 com terceiros, desde que tal compartilhamento seja para os fins da Oferta e/ou para o cumprimento de normas legais e/ou regulatórias, o que inclui, mas sem limitação, o cumprimento do dever de disclosure ou o dever de informar o mercado; e (ii) mantém políticas e controles internos referentes à proteção de dados pessoais de seus administradores, sócios, funcionários, prestadores de serviços e demais partes relacionadas.

16.2. Informações: Sempre que solicitada pelos Investidores, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo de Securitização, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis, nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora no site (<https://www.leveragesec.com.br/>).

16.3. Divisibilidade: 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.

16.4. Negócio complexo: 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 Oferta, razão por que nenhum dos documentos da Oferta poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

16.5. Independência: Nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Investidores em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

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

16.7. Validade de Alterações Posteriores: Todas as alterações do presente Termo de Securitização, somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Investidores, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização.



16.8. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

16.9. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

16.10. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores de CRI.

16.11. Os Titulares de CRI estarão sujeitos ao tratamento tributário descrito no Anexo IV a este Termo de Securitização.

17. NOTIFICAÇÕES

17.1.1. Comunicações: Todos os documentos e as comunicações, que deverão ser sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações a serem enviados por qualquer das Partes nos termos deste Termo de Securitização deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

Para a Emissora

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

Avenida Paulista, nº 1.912, 13º andar, Sala 132, Bela Vista

CEP 01.310-924, São Paulo – SP

At.: Leandro Issaka

Tel.: (11) 5051-3592

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

Para o Agente Fiduciário

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020

At.: Eugênia Souza

Tel.: (11) 3030-7177



E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br / pu@vortex.com.br (para fins de precificação) / vxinforma@vortex.com.br (para fins de acesso a plataforma/cumprimento de obrigações)

17.1.2. As comunicações **(i)** serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pelo correio enviado aos endereços acima; ou **(ii)** por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente).

17.1.3. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada às outras Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado, sob pena de serem considerados entregues as comunicações enviadas aos endereços anteriormente indicados.

17.1.4. Com a exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, incluindo, mas não se limitando as demonstrações financeiras, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais documentos da Emissão referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário ocorrerá exclusivamente através da plataforma digital “VX Informa”, disponibilizada pelo Agente Fiduciário em sua página na rede mundial de computadores (<https://www.vortex.com.br/>). Para a realização do cadastro, é necessário acessar a página e solicitar o acesso ao sistema. Para fins, deste documento, “VX Informa”, significa: a Plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (<https://www.vortex.com.br/>), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento referentes ao envio de documentos e informações periódicas.

18. RESOLUÇÃO DE CONFLITOS

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

18.2. Foro: As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios decorrentes deste Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

19. ASSINATURA DIGITAL

19.1. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados digitalmente, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, nos termos da Lei 13.874, de 20 de dezembro de 2019, bem como na Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, no Decreto 10.278, de 18 de março de 2020 e, ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e



validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelos cartórios e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

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

O presente Termo de Securitização é firmado digitalmente, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º do Código de Processo Civil.

São Paulo, 25 de junho de 2026.

(Restante da página intencionalmente deixado em branco)
(Assinaturas seguem nas próximas páginas.)



(Página de Assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários de Série única da 91ª (Nonagésima Primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pela CIX Itapuranga Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada)

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



ANEXO I DECLARAÇÃO DO CUSTODIANTE

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (“CNPJ”) sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social (“Custodiante”), na qualidade de instituição custodiante do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em Série Única, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*” (“Escritura de Emissão de CCI”), por meio do qual foram emitidas as Cédulas de Crédito Imobiliário Integral (“CCI”) que servem de lastro para a emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários de Série Única da 91ª (Nonagésima Primeira) Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente) da **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade anônima, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o número 949, na categoria “S1”, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.912, Sala 132, Bela Vista, CEP 01.310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40 (“Emissora”), declara que os CRI foram lastreados nos créditos imobiliários representados pelas CCI por meio do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários de Série Única da 91ª (Nonagésima Primeira) Emissão, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos Pela CIX Itapuranga Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*” (“Termo de Securitização”), tendo sido instituído regime fiduciário pela Emissora, conforme Cláusula 7 do Termo de Securitização sobre os créditos imobiliários representados pelas CCI, nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada e a Escritura de Emissão de CCI custodiada nesta instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, §4º, da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.

São Paulo, 25 de junho de 2026.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:



ANEXO II
CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS REPRESENTADOS PELAS CCI
(Restante da página intencionalmente deixado em branco.
Seguem as CCI nas próximas páginas.)

CCI nº 1

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 25 de junho de 2026
--------------------------------------	---

SÉRIE	Única	NÚMERO	01	TIPO DE CCI		Integral	
1. EMISSORA							
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA							
CNPJ: 48.415.978/0001-40							
ENDEREÇO: Avenida Paulista, nº 1.912, 13º andar, Sala 132							
BAIRRO	Bela Vista	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01310-924

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215 – 4º Andar							
BAIRRO:	Pinheiros	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3. DEVEDORAS							
RAZÃO SOCIAL:							
(i) Confissão de Dívida Olá Ponta Negra: OLÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.							
(ii) Confissão de Dívida Fit Ponta Negra: RIO GUARIBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.							
CNPJ:							
(i) OLÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.: 36.582.378/0001-98							
(ii) RIO GUARIBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.: 62.470.377/0001-61							
ENDEREÇO: Avenida Djalma Batista, nº 1314, Quadra 32, Conjunto Vieiralves							
BAIRRO	Nossa Senhora das Graças	CIDADE	Manaus	UF	AM	CEP	69053-030

4. TÍTULO							
O “Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças” celebrado pela Emissora e a Cedente (“Contrato de Cessão”), por meio do qual são cedidos os Créditos Imobiliários decorrentes da (i) “Escritura Pública de Confissão de Dívida”, celebrada em 25 de outubro de 2024, lavrada no 3º Ofício de Notas de Manaus/AM, no Livro 2740, Folha 160 (“Confissão de Dívida Olá Ponta Negra”); e (ii) “Escritura Pública de Confissão de Dívida”, celebrada em 16 de abril de 2026, lavrada no 6º Tabelião de Notas de Manaus/AM, no Livro 0230-E, Folhas 017-022 (“Confissão de Dívida Fit Ponta Negra” e em conjunto com a Confissão de Dívida Olá Ponta Negra, “Confissão de Dívida”).							



5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 17.330.661,30 (dezesete milhões, trezentos e trinta mil, seiscentos e sessenta e um reais e trinta centavos).

6. EMPREENDIMENTOS

Os imóveis vinculados à CCI:

Denominação	Endereço	Matrícula	Cartório
(i) Olá Ponta Negra	(i) Avenida José Augusto Loureiro, nº 750, Bairro Ponta Negra, Manaus/AM	(i) nº 77.075	3º Ofício do Registro de Imóveis de Manaus/AM
(ii) Fit Ponta Negra	(ii) Avenida Thales Loureiro, s/nº, Bairro Ponta Negra, Manaus/AM	(ii) nº 77.388	

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO

DATA E LOCAL DE EMISSÃO	25 de junho de 2026, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
PRAZO TOTAL	2.233 (dois mil, duzentos e trinta e três) dias, a contar da Data de Emissão.
VALOR DO PRINCIPAL	R\$12.945.000,00 (doze milhões, novecentos e quarenta e cinco mil reais), na Data de Emissão.
JUROS E ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Não há.
REMUNERAÇÃO VARIÁVEL	Em relação à Confissão de Dívida Olá Ponta Negra, 12% (doze por cento) do <u>VGV-B</u> proveniente de todas as vendas das <u>Unidades Habitacionais Olá Ponta Negra</u> . Em relação à Confissão de Dívida Fit Ponta Negra, 10% (dez por cento) do <u>VGV-B</u> proveniente de todas as vendas das <u>Unidades Habitacionais Fit Ponta Negra</u> .
DATA DE VENCIMENTO FINAL	05 de agosto de 2032.
ENCARGOS MORATÓRIOS	Conforme descrito em cada Confissão de Dívida.
DATA, FORMA E PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Conforme descrito em cada Confissão de Dívida.

8. GARANTIAS ADICIONAIS

Garantias fidejussórias outorgadas no âmbito do Contrato de Cessão.



ANEXO III

DECLARAÇÃO DA COMPANHIA SECURITIZADORA

A **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade anônima, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o número 949, na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.912, Sala 132, Bela Vista, CEP 01.310-924, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 48.415.978/0001-40 ("Emissora"), para fins de atendimento ao previsto pelo inciso VIII do artigo 2º do Suplemento A à Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), na qualidade de Emissora dos certificados de recebíveis imobiliários de série única da sua 91ª (Nonagésima Primeira) Emissão, declara que:

- (i) nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada ("Lei 14.430") e do Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, assegura que a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre Créditos Imobiliários;
- (ii) nos termos do artigo 44 da Resolução CVM 60, verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários de Série Única da 91ª (Nonagésima Primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos Pela CIX Itapuranga Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*", celebrado entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88], na qualidade de agente fiduciário e representando os interesses dos Titulares de CRI ("Termo de Securitização");
- (iii) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração do Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações fornecidas ao mercado durante a Oferta, visto que até o momento não é de seu conhecimento qualquer informação diferente da exposta nos Documentos da Operação; e
- (v) encontra-se registrada perante a CVM sob o código nº 728, com registro datado de 01 de junho de 2022, sendo que a Emissora se encontra em situação de funcionamento normal e registro atualizado.

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

São Paulo, 25 de junho de 2026.

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA



ANEXO IV TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações aqui contidas para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos que não o imposto sobre a renda eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em transações com CRI.

As informações contidas nesse Termo de Securitização levam em consideração as previsões da legislação e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação a seu respeito neste momento, ressalvados entendimentos diversos e possíveis alterações na legislação e regulamentação.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil.

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, estabelecidas pela Lei 11.033/04, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: **(a)** até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(b)** de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(c)** de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e **(d)** acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei 11.033/04 e artigo 65 da Lei 8.981/95).

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, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários, e sociedades de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei 8.981/95 e artigo 70, I da Instrução Normativa RFB 1.585). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. Como regra geral, as alíquotas em vigor do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente à multiplicação de R\$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração,



conforme a Lei 9.249/95. Já a alíquota em vigor da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%, conforme Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988.

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa sujeitam-se à contribuição ao PIS e à Contribuição para o COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente para fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, conforme Decreto 8.426.

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF, nos termos do artigo 71, inciso I, da Instrução RFB 1.585.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL, a partir de 1º de janeiro de 2022, às alíquotas definidas no art. 3º da Lei nº 7.689/88, conforme alterada pela Lei nº 14.183/21, de: **(i)** 15% (quinze por cento) para pessoas jurídicas de seguros privados, de capitalização, às distribuidoras de valores mobiliários, às corretoras de câmbio e de valores mobiliários, às sociedades de crédito, financiamento e investimentos, às sociedades de crédito imobiliário, às administradoras de cartões de crédito, às sociedades de arrendamento mercantil, às associações de poupança e empréstimo, e às cooperativas de créditos, e **(ii)** 20% (vinte por cento) no caso dos bancos de qualquer espécie. Regra geral, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 16, parágrafo único da Lei 14.754). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033/04.

De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução RFB 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981/95. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está



dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei 8.981/95, com a redação dada pela Lei 9.605/95.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução Conjunta nº 13, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos, regra geral, aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento), ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes, conforme artigo 24-A da Lei 9.430, de 27 de dezembro de 1996, com a redação dada pela Lei 14.596, de 14 de junho de 2023. Para estes investidores, o IRF incidirá de acordo com as mesmas regras aplicáveis às pessoas físicas residentes ou domiciliadas no Brasil, ou seja, de acordo com as alíquotas regressivas estabelecidas pela Lei 11.033/04, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis, mencionadas acima.

A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas “Jurisdição de Tributação Favorecida” as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.037, de 04 de junho de 2010.

Rendimentos pagos a pessoas físicas não residentes são isentos do imposto de renda de fonte, ainda que estas pessoas físicas sejam residentes ou domiciliadas em Jurisdição de Tributação Favorecida.

IOF

IOF/Câmbio

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução Conjunta 13, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno dos recursos, conforme Decreto 6.306 e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

IOF/Títulos



As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.



ANEXO V
CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DOS CRI

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



38	05/09/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
39	05/10/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
40	05/11/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
41	05/12/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
42	05/01/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
43	05/02/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
44	05/03/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
45	05/04/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
46	05/05/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
47	05/06/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
48	05/07/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
49	05/08/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
50	05/09/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
51	05/10/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
52	05/11/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
53	05/12/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
54	05/01/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
55	05/02/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
56	05/03/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
57	05/04/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
58	05/05/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
59	05/06/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
60	05/07/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
61	05/08/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
62	05/09/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
63	05/10/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
64	05/11/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
65	05/12/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
66	05/01/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
67	05/02/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
68	05/03/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
69	05/04/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
70	05/05/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
71	05/06/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
72	05/07/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
73	05/08/2032	Sim	Não	Sim	100,0000%



ANEXO VI DESPESAS FLAT

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	Custo %	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO
CVM 1ª Série**	Taxa de Fiscalização	FLAT	0,03% R\$	3.883,50	0,00% R\$	3.883,50
B3 CETIP*	Registro CRI	FLAT	0,0290% R\$	6.402,69	0,00% R\$	6.402,69
B3 CETIP*	Registro CCI	FLAT	0,0010% R\$	129,45	0,00% R\$	129,45
B3 CETIP*	Taxa Liquidação Financeira	FLAT	0,0010% R\$	129,45	0,00% R\$	129,45
Anbima	Taxa de Registro de base de dado	FLAT	0,004% R\$	1.416,00	0,00% R\$	1.416,00
Anbima	Taxa de Registro de oferta (sistem	FLAT	0,003% R\$	9.919,00	0,00% R\$	9.919,00
Leverage	Emissão + Distribuição	FLAT	- R\$	22.000,00	11,15% R\$	24.760,83
Leverage	Primeira taxa de gestão	FLAT	- R\$	3.000,00	11,15% R\$	3.376,48
Demarest	Assessor Legal	FLAT	- R\$	19.286,00	9,25% R\$	21.251,79
Premio Investidor	Premio	FLAT	- R\$	482.420,49	0,00% R\$	482.420,49
Assessoria Financeira	Estruturação	FLAT	2,750% R\$	355.987,50	19,53% R\$	442.385,36
Vórtx	Escriturador de CRI (1 série)	FLAT	- R\$	3.000,00	16,33% R\$	3.585,51
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\$	941.574,08		R\$ 1.040.296,38

*Custos estimados

8,04%

**Taxa mínima da CVM R\$809,16



ANEXO VII
DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES
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, Pinheiros, CEP 05425-020
Cidade / Estado: cidade de São Paulo, Estado de São Paulo
CNPJ/MF nº: 22.610.500/0001-88
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Lilian Palacios Mendonça Cerqueira
Número do Documento de Identidade: 62.154.710-4 SSP/SP
CPF nº: 052.718.287-78

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Crédito Imobiliário (CRI)
Número da Emissão: 91ª (Nonagésima Primeira)
Classe Única ou Sênior e Subordinada: Única
Números das Séries: Única
Emissor: Leverage Companhia Securitizadora
Quantidade: 12.945 (doze mil, novecentos e quarenta e cinco)
Espécie: N/A
Classe: Única
Forma: Nominativa e Escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM 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 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.

São Paulo, 25 de junho de 2026.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.



ANEXO VIII
OUTRAS EMISSÕES DA EMISSORA QUE O AGENTE FIDUCIÁRIO ATUA NESTA DATA

Para os fins do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM nº 17, o Agente Fiduciário 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 Emissora:

Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
24B1573243	BRLSECCRI011	94304000	94304	IPCA + 10,0000 %	4	ÚNICA	01/02/2024	22/07/2037	LOTE V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária, Fiança
24C2146614	BRLSECCRI052	3000000	3000	IPCA + 13,0000 %	5	1	22/03/2024	22/05/2028	REACTY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
24C2149145	BRLSECCRI060	3100000	3100	IPCA + 13,0000 %	5	2	22/03/2024	22/05/2028	REACTY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios



24C2149309	BRLSECCRI078	2600000	2600	IPCA + 13,0000 %	5	3	22/03/2024	22/05/2028	REACTY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
24C2149334	BRLSECCRI086	2100000	2100	IPCA + 13,0000 %	5	4	22/03/2024	22/05/2028	REACTY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
24D3676679	BRLSECCRI052	9000000	9000	CDI + 2,5000 %	6	1	15/04/2024	20/02/2034	FRUTAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança
24D3681252	BRLSECCRI060	9000000	9000	CDI + 4,0000 %	6	2	15/04/2024	20/02/2034	FRUTAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Cessão Fiduciária, Cessão Fiduciária, Fiança, Fiança, Fiança



24D3681263	BRLSECCRI078	9100000	9100	IPCA + 8,0000 %	6	3	15/04/2024	20/03/2034	FRUTAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança
24D3681269	BRLSECCRI086	9100000	9100	IPCA + 16,0000 %	6	4	15/04/2024	20/03/2034	FRUTAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança
TKN003LEVE001		14806000	14806	IPCA + 13,0000 %	8	1	03/05/2024	22/04/2028	HAUTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
TKN008LEVE002		14806000	14806	IPCA + 13,0000 %	8	2	03/05/2024	22/08/2028	HAUTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
N/A		12194000	12194	IPCA + 13,0000 %	8	3	03/05/2024	22/12/2028	HAUTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária



											de Direitos Creditorios
N/A		12194000	12194	IPCA + 13,0000 %	8	4	03/05/2024	22/04/2029	HAUTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
24E2213960	BRLSECCRI0E5	5250000	5250	CDI + 2,5000 %	10	1	21/05/2024	22/09/2027	MAISON VISCOND E	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
24E2256429	BRLSECCRI0F2	5250000	5520	CDI + 5,5000 %	10	2	21/05/2024	22/09/2027	MAISON VISCOND E	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios



24E2256646	BRLSECCRIOG0	5250000	5250	CDI + 2,5000 %	10	3	21/05/2024	22/11/2027	MAISON VISCOND E	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
24E2256722	BRLSECCRIOH8	5250000	5250	5,5%	10	4	21/05/2024	22/11/2027	MAISON VISCOND E	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
24E2256761	BRLSECCRIOJ4	5250000	5250	CDI + 2,5000 %	10	5	21/05/2024	22/01/2028	MAISON VISCOND E	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
24E2258710	BRLSECCRIOJ4	5250000	5520	CDI + 5,5000 %	10	6	21/05/2024	22/01/2028	MAISON VISCOND E	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária



											de Direitos Creditorios
24E2261281	BRLSECCRI0K2	5038000	5038	2,5%	10	7	21/05/2024	22/03/2028	MAISON VISCOND E	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
24E2262948	BRLSECCRI0LO	5038000	5038	5,5%	10	8	21/05/2024	22/03/2028	MAISON VISCOND E	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
24E2262952		4798000	4798	Não há	10	9	21/05/2024	22/05/2028	MAISON VISCOND E	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios



24E2262988		4798000	4798	15%	10	10	21/05/2024	22/05/2028	MAISON VISCOND E	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
24E2494968	BRLSECCRI0Q9	17000000	17000	2%	11	1	27/05/2024	22/11/2027	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
24E2495042	BRLSECCRI0R7	17000000	17000	16%	11	2	27/05/2024	22/11/2027	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
24E2495083	BRLSECCRI0S5	5500000	5500	IPCA + 2,0000 %	11	3	27/05/2024	22/01/2028	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária



											de Direitos Creditorios
24E2495130	BRLSECCRIOT3	5500000	5500	IPCA + 16,0000 %	11	4	27/05/2024	22/01/2028	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
24E2495226	BRLSECCRIOU1	2000000	2000	IPCA + 16,0000 %	11	5	27/05/2024	22/03/2028	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
24E2495259	BRLSECCRIOV9	2000000	2000	IPCA + 16,0000 %	11	6	27/05/2024	22/03/2028	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios



24E2495288	BRLSECCRIOW7	3000000	3000	8%	11	7	27/05/2024	22/05/2028	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
24E2495326	BRLSECCRIOX5	3000000	3000	IPCA + 16,0000 %	11	8	27/05/2024	22/11/2027	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
24E2267941	BRLSECCRIOO4	5000000	5000	CDI + 2,3500 %	14	1	27/05/2024	20/06/2030	LLE FERRAGENNS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
24E2270892	BRLSECCRIOP1	50000000	50000	CDI + 5,0000 %	14	2	27/05/2024	20/06/2030	LLE FERRAGENNS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada



24E3056419	BRLSECCRI0Y3	12950000	12950	IPCA + 8,0000 %	12	1	18/06/2024	20/04/2034	TERRA SANTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
24E3066291	BRLSECCRI0Z0	12950000	12950	IPCA + 16,0000 %	12	2	18/06/2024	20/04/2034	TERRA SANTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
24E3080390	BRLSECCRI102	7050000	7050	IPCA + 8,0000 %	12	3	18/06/2024	20/06/2034	TERRA SANTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
24F2269341	BRLSECCRI110	7050000	7050	IPCA + 16,0000 %	12	4	18/06/2024	20/06/2034	TERRA SANTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança



24G1966807	BRLSECCRI128	28075000	28075	CDI + 2,5000 %	13	1	18/07/2024	20/06/2034	MARANH AO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
24G1967273	BRLSECCRI136	28075000	28075	IPCA + 4,0000 %	13	2	18/07/2024	20/06/2034	MARANH AO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
24G1971387	BRLSECCRI144	12925000	12925	IPCA + 8,0000 %	13	3	18/07/2024	20/08/2034	MARANH AO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
24G1971392	BRLSECCRI151	12925000	12925	IPCA + 16,0000 %	13	4	18/07/2024	20/08/2034	MARANH AO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança



24H2012907	BRLSECCRI1B9	60000000	60000	CDI + 4,2500 %	20	ÚNICA	30/08/2024	15/08/2030	CITY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval
24I1582503	BRLSECCRI1C7	28375000	28375	CDI + 2,5000 %	18	1	16/09/2024	20/09/2029	PARQUE DOS INGLESES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
24I1656558	BRLSECCRI1D5	28375000	28375	CDI + 5,5000 %	18	2	16/09/2024	20/09/2029	PARQUE DOS INGLESES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
24I1715107	BRLSECCRI1H6	28375000	28375	CDI + 2,5000 %	18	3	16/09/2024	20/09/2029	PARQUE DOS INGLESES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo



24I1715165	BRLSECCRI1I4	28375000	28375	CDI + 5,5000 %	18	4	16/09/2024	20/06/2029	PARQUE DOS INGLESES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
24I2533243	BRLSECCRI1F0	3000000	3000	IPCA + 12,0000 %	19	2	27/09/2024	27/09/2029	OTCON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
24J5057179	BRLSECCRI1M6	10600000	10600	IPCA + 11,5000 %	21	1	31/10/2024	20/02/2033	THL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
24J4816258	BRLSECCRI1K0	102000000	102000	CDI + 4,5000 %	16	1	24/10/2024	05/11/2050	MAKASI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel



24J4831399	BRLSECCRI1L8	18000000	18000	IPCA + 10,5000 %	16	2	24/10/2024	05/11/2050	MAKASI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
24K1302245	BRLSECCRI1N4	15000000	15000	CDI + 6,0000 %	22	ÚNICA	05/11/2024	10/10/2028	REALIZA	Adimplente	Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fundo de Outros, Seguro de Outros
24L2490225	BRLSECCRI1V7	30660000	30660	IPCA + 10,5000 %	29	1	16/12/2024	20/12/2028	VEREDA ROYAL PARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
24L2498919	BRLSECCRI1W5	20440000	20440	IPCA + 14,2500 %	29	2	16/12/2024	20/12/2028	VEREDA ROYAL PARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação,



											Fundo de Outros, Fiança
24L2499967	BRLSECCRI219	40000000	40000	CDI + 4,0000 %	25	1	17/12/2024	20/12/2029	BOTÂNICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
24L2500159	BRLSECCRI227	76000000	76000	CDI + 4,0000 %	25	2	17/12/2024	20/11/2029	BOTÂNICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
24L2594662	BRLSECCRI235	66000000	66000	CDI + 4,0000 %	25	3	17/12/2024	20/10/2029	BOTÂNICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos



											Creditorios, Fundo, Fiança
24L2594686	BRLSECCRI243	63000000	63000	CDI + 4,0000 %	25	4	17/12/2024	20/09/2029	BOTÂNICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
24L2606417	BRLSECCRI250	47000000	47000	CDI + 4,0000 %	25	5	17/12/2024	20/08/2029	BOTÂNICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
24L2414794	BRLSECCRI1U9	34000000	29000	IPCA + 12,0000 %	27	ÚNICA	13/12/2024	23/12/2036	JOANES PARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos



											Creditorios, Fundo, Fiança
24L2429377	BRLSECCRI1X3	12000000	12000	IPCA + 11,0000 %	28	1	16/12/2024	20/12/2034	TGRE 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
24L2431257	BRLSECCRI1Y1	4000000	4000	IPCA + 15,0000 %	28	2	16/12/2024	20/12/2034	TGRE 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
24L2432125	BRLSECCRI1Z8	5925000	5925	IPCA + 11,0000 %	28	3	16/12/2024	20/02/2035	TGRE 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
24L2473475	BRLSECCRI201	1975000	1975	IPCA + 15,0000 %	28	4	16/12/2024	20/02/2035	TGRE 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos



											Creditorios, Fundo, Fiança
24L2283675	BRLSECCRI153	90000000	90000	CDI + 4,5000 %	24	1	12/12/2024	25/12/2029	ZILICRED	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
24L2283881	BRLSECCRI1T1	10000000	10000	CDI + 4,5000 %	24	2	12/12/2024	12/12/2029	ZILICRED	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
LSEC11	BRLSECDBS004	15000000	15000	IPCA + 15,0000 %	1	1	30/12/2024	25/12/2030	PRECATÓRIOS MTG	Adimplente	Sem Garantias
LSEC12	BRLSECDBS012	5000000	5000	1%	1	2	30/12/2024	25/12/2030	PRECATÓRIOS MTG	Adimplente	Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
25A2780890	BRLSECCRI268	12500000	12500	IPCA + 7,5000 %	26	1	17/01/2025	20/01/2030	HOMELEND	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
25A2787865	BRLSECCRI276	12500000	12500	IPCA + 10,0000 %	26	2	17/01/2025	20/01/2030	HOMELEND	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
25A2790998	BRLSECCRI284	17500000	17500	12%	26	3	17/01/2025	20/01/2030	HOMELEND	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
25A2792083	BRLSECCRI292	7500000	7500	IPCA + 12,5000 %	26	4	17/01/2025	20/01/2030	HOMELEND	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
25A3342235	BRLSECCRI2A9	15000000	15000	120,0000% CDI	15	ÚNICA	23/01/2025	22/07/2028	PRAMORAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de



											Quotas, Aval, Fundo
25B2974559	BRLSECCRI2K8	120000000	120000	CDI + 4,0000 %	33	ÚNICA	21/02/2025	26/02/2032	MAKASI II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
25C5803455	BRLSECCRI2M4	330000000	33000	CDI + 2,9500 %	34	1	28/03/2025	20/03/2030	VISTA GALASSI - BILD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros
25C5803606	BRLSECCRI2N2	870000000	87000	CDI + 2,9500 %	34	2	28/03/2025	20/04/2030	VISTA GALASSI - BILD	Adimplente	Fiança de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas



25E2914005	BRIMWLCRINDO	19000000	19000	CDI + 6,5000 %	50	ÚNICA	16/05/2025	22/11/2027	PIAZZA TOSCANE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
25F1981809	BRLSECCRI2O0	51500000	51500	CDI + 4,0000 %	35	ÚNICA	06/06/2025	25/06/2030	EPITÁCIO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
25F2772030	BRLSECCRI2R3	11500000	11500	CDI + 3,5000 %	38	1	18/06/2025	17/07/2028	TORRESA NI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
25F2804404	BRLSECCRI2S1	11500000	11500	CDI + 3,5000 %	38	2	18/06/2025	16/08/2028	TORRESA NI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
25G0669788	BRLSECCRI2U7	4500000	4500	IPCA + 12,6800 %	21	2	01/07/2025	20/02/2033	THL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos



											Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
25G4316892	BRLSECCRI2V5	27000000	27000	IPCA + 15,6634 %	36	1	22/07/2025	24/07/2035	HORIZO NTE PARK - SANTARE M	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo de Conta Vinculada
26H0000003	BRLSECCRI2W3	12000000	12000	IPCA + 15,6600 %	36	2	24/08/2026	24/08/2036	HORIZO NTE PARK - SANTARE M	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel
27B0000402	BRLSECCRI2X1	6000000	6000	IPCA + 15,6600 %	36	3	21/02/2027	22/02/2037	HORIZO NTE PARK - SANTARE M	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo,



											Alienação Fiduciária de Imovel
25H3372853	BRLSECCRI226	25600000	25600	IPCA + 11,4000 %	41	1	22/08/2025	27/08/2035	CASA UVVA	Adimplente	Aval de Outros, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
25H3373630	BRLSECCRI300	6400000	6400	IPCA + 17,5000 %	41	2	22/08/2025	26/08/2037	CASA UVVA	Adimplente	Aval de Outros, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
25H4925952	BRLSECCRI334	20000000	20000	CDI + 3,2500 %	44	ÚNICA	22/08/2025	23/08/2028	MAGIKJC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança



25H3909840	BRLSECCRI318	15000000	15000	IPCA + 14,0000 %	45	1	01/08/2025	24/08/2035	PORTAL DO CEDRO	Adimplente	Aval, Fiança, Coobrigação, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
		12700000	12700	IPCA + 14,0000 %	45	2	01/08/2025	24/08/2035	PORTAL DO CEDRO	Adimplente	Aval, Coobrigação, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
25F2012163	BRLSECCRI2P7	78000000	78000	CDI + 4,5000 %	16	3	09/06/2025	05/02/2030	MAKASI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
25F2013653	BRLSECCRI2Q5	42000000	42000	IPCA + 10,5000 %	16	4	09/06/2025	05/02/2051	MAKASI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel



25I3552761	BRLSECCRI342	34000000	34000	CDI + 4,0000 %	40	ÚNICA	17/09/2025	23/06/2031	SMART SABIAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Coobrigação, Fundo de Conta Vinculada, Alienação Fiduciária de Outros
25I4729319	BRLSECCRI359	16400000	16400	CDI + 5,5000 %	47	1	26/09/2025	26/09/2035	FAZENDA RANCHÃO	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
25I4737698	BRLSECCRI367	9284000	9284	CDI + 5,5000 %	47	2	01/06/2026	26/09/2035	FAZENDA RANCHÃO	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo



25I4737705	BRLSECCRI375	12116000	12116	CDI + 5,5000 %	47	3	01/12/2026	26/09/2035	FAZENDA RANCHÃO	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
25I4740158	BRLSECCRI383	11600000	11600	CDI + 4,7500 %	46	ÚNICA	29/09/2025	20/06/2031	PORTO REAL	Adimplente	Fiança, Coobrigação, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros
25J2605770	BRLSECCRI3A7	8700000	8700	IPCA + 13,5000 %	48	ÚNICA	08/10/2025	22/03/2028	IMPEGN O	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
25J3113175	BRLSECCRI3H2	40000000	40000	CDI + 2,0000 %	51	1	17/10/2025	24/10/2035	EDIFICA - BRDU	Adimplente	Fiança, Coobrigação, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada,



											Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
25J3113754	BRLSECCRI3I0	40000000	40000	80,0000% CDI	51	2	17/10/2025	24/10/2035	EDIFICA - BRDU	Adimplente	Fiança, Coobrigação, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
25J5559778	BRLSECCRI3K6	17250000	17250	CDI + 5,5000 %	53	1	29/10/2025	11/11/2030	HABIART E	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
25J5559777	BRLSECCRI3L4	3000000	3000	IPCA + 11,9000 %	53	2	29/10/2025	12/11/2035	HABIART E	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de



											Direitos Creditorios, Fundo
25J5559558	BRLSECCRI3M2	7000000	7000	IPCA + 11,9000 %	53	3	29/10/2025	12/11/2035	HABIART E	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
25J5559557	BRLSECCRI3N0	5000000	5000	IPCA + 11,9000 %	53	4	29/10/2025	12/11/2035	HABIART E	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
25J5559809	BRLSECCRI3O8	5000000	5000	IPCA + 11,9000 %	53	5	29/10/2025	12/11/2035	HABIART E	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo



25J5559812	BRLSECCRI3P5	10000000	10000	IPCA + 11,9000 %	53	6	29/10/2025	12/11/2035	HABIART E	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
25K1900616	BRLSECCRI3Q3	20000000	20000	CDI + 3,5000 %	38	3	04/11/2025	16/08/2028	TORRESA NI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
25K3156592	BRLSECCRI3R1	20000000	20000	CDI + 5,2000 %	58	1	19/11/2025	27/12/2029	MERAKI	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
25K3255085	BRLSECCRI3S9	20000000	20000	CDI + 5,3000 %	58	2	19/11/2025	27/11/2029	MERAKI	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios



25L2378911	BRLSECCRI3V3	30000000	30000	CDI + 3,6000 %	62	ÚNICA	04/12/2025	22/12/2028	ROTTAS	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
25L2997535	BRLSECCRI3Y7	19000000	19000	CDI + 4,2500 %	63	ÚNICA	11/12/2025	24/12/2029	FATOR REALTY	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
25L3001205	BRLSECCRI417	40000000	40000	CDI + 4,0000 %	64	ÚNICA	11/12/2025	20/08/2040	LIBÉLULA	Adimplente	Sem Garantias
25L3279335	BRLSECCRI441	15000000	15000	CDI + 5,0000 %	65	ÚNICA	18/12/2025	22/06/2028	GENESIS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo, Aval
26B4183560	BRLSECCRI466	44000000	44000	CDI + 5,0000 %	55	ÚNICA	12/02/2026	22/02/2030	LINA	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de



											Direitos Creditorios, Fundo
26B5343847	BRLSECCRI4D9	27300000	27300	CDI + 3,5000 %	67	1	27/02/2026	24/02/2031	BRAVIELLO	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
26B5343848	BRLSECCRI4E7	11700000	11700	CDI + 8,5000 %	67	2	27/02/2026	24/02/2031	BRAVIELLO	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
26C2693965		32000000	32000	CDI + 3,0000 %	61	1	06/03/2026	27/02/2031	LUX JASQUES	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas



26C2711285	BRLSECCRI490	12000000	12000	CDI + 5,0000 %	61	2	06/03/2026	27/02/2031	LUX JASQUES	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
26C2732960	BRLSECCRI4A5	15000000	15000	CDI	61	3	06/03/2026	27/02/2031	LUX JASQUES	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
26C2473563	BRLSECCRI4B3	160000000	160000	IPCA + 16,0000 %	68	ÚNICA	03/03/2026	22/02/2036	VEGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Cessão Fiduciária, Fundo
26C4044095	BRLSECCRI4F4	100000000	120000	CDI + 3,0000 %	70	ÚNICA	17/03/2026	26/03/2031	FGR	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Alienação Fiduciária de Imovel
26D2618959	BRLSECCRI4I8	9000000	9000	CDI + 2,0000 %	72	1	07/04/2026	24/04/2030	BRIO I	Adimplente	Aval, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel



26D2620058	BRLSECCRI4J6	26000000	26000	CDI + 2,0010 %	72	2	07/04/2026	24/04/2030	BRIO I	Adimplente	Aval, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel
26D2646505	BRLSECCRI4N8	30000000	30000	IPCA + 16,0000 %	73	1	10/04/2026	24/04/2029	PLANTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária
26D2847777		2000000	2000	IPCA	73	2	10/04/2026	23/05/2029	PLANTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária
26D0059264	BRLSECCRI4H0	30000000	30000	CDI + 6,0000 %	71	ÚNICA	10/04/2026	22/05/2030	MAHALO	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo



26D5756296	BRLSECCRI4R9	100000000	100000	IPCA + 9,5000 %	76	1	20/04/2026	17/04/2031	ILOG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
26D5756460	BRLSECCRI4S7	175000000	175000	IPCA + 9,5000 %	76	2	20/04/2026	19/05/2031	ILOG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
26D6988993	BRLSECCRI4T5	300000000	30000	CDI + 5,3500 %	77	1	27/04/2026	26/04/2030	VIVART	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Alienação Fiduciária de Quotas
26D6997222	BRLSECCRI4U3	3600000	3600	CDI + 5,3500 %	77	2	27/04/2026	27/12/2030	VIVART	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação



											Fiduciária de Imovel, Fundo, Alienação Fiduciária de Quotas
26E2277421	BRLSECCRI516	127100000	127100	CDI + 4,0000 %	79	ÚNICA	08/05/2026	29/04/2038	ARGUS	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
26E2115928	BRLSECCRI4W9	129000000	12900	CDI + 1,9300 %	78	1	07/05/2026	28/05/2030	ZABO	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
26E2117445	BRLSECCRI4X7	86000000	8600	CDI + 4,0500 %	78	2	07/05/2026	28/05/2030	ZABO	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança



26E2117932	BRLSECCRI4Y5	29100000	29100	CDI + 1,9300 %	78	3	07/05/2026	26/06/2030	ZABO	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
26E2118431	BRLSECCRI4Z2	19400000	19400	CDI + 4,0500 %	78	4	07/05/2026	26/06/2030	ZABO	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
26A2737248	BRLSECCRI458	1650000	1650	IPCA + 12,6800 %	21	3	12/01/2026	20/02/2033	THL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
26D7086699	BRLSECCRI4V1	70000000	70000	IPCA + 8,7000 %	56	ÚNICA	30/04/2026	10/05/2033	CAJAMAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel



26F2437865	BRLSECCRI573	21000000	21000	CDI + 1,9300 %	84	1	10/06/2026	28/05/2030	ZABO LAYERS	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
26F2438121	BRLSECCRI581	14000000	14000	CDI + 4,0500 %	84	2	10/06/2026	28/05/2030	ZABO LAYERS	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
26F2438181	BRLSECCRI599	45000000	45000	CDI + 1,9300 %	84	3	10/06/2026	26/06/2030	ZABO LAYERS	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
26F2438245	BRLSECCRI5A2	30000000	30000	CDI + 4,0500 %	84	4	10/06/2026	26/06/2030	ZABO LAYERS	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de



											Direitos Creditórios, Fundo
26F3175103	BRLSECCRI5C8	44000000	44000	CDI + 1,5000 %	80	1	15/06/2026	27/08/2030	MD PESTANA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária
26F3175269	BRLSECCRI5D6	36000000	36000	CDI + 4,1000 %	80	2	15/06/2026	27/08/2030	MD PESTANA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária



ANEXO IX FATORES DE RISCOS

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 Emissora, à Devedora, à Cedente e suas atividades e diversos riscos a que estão sujeitas, ao setor imobiliário, aos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI objeto da Emissão regulada pelo presente Termo de Securitização. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas 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 Emissora e sobre a Devedora e/ou a 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.

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 Emissora, e as demais informações contidas neste Termo de Securitização, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.

Para os efeitos deste Anexo, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Emissora e/ou sobre a Devedora e/ou sobre a Cedente, 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 Emissora ou da Devedora ou da Cedente, conforme o caso, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares neste Anexo IX como possuindo também significados semelhantes.

Riscos da Operação de Securitização e ao Regime Fiduciário

Recente desenvolvimento da securitização de créditos imobiliários

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no Brasil. A Lei 9.514 criou os certificados de recebíveis imobiliários e foi recentemente alterada pela Lei 14.430. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas que objetivam a segregação dos riscos do emissor do valor mobiliário, de seu devedor (no caso, a Emissora) e créditos que lastreiam a emissão.



Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, o mesmo ainda não se encontra totalmente regulamentado e com jurisprudência pacífica, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim uma insegurança jurídica e um risco aos Investidores Profissionais, uma vez que os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar a Emissão a Oferta e os CRI e/ou em um eventual cenário de discussão e/ou de identificação de lacuna na regulamentação existente, editar as normas que regem o assunto e/ou interpretá-las de forma a provocar um efeito adverso sobre a Emissora, a Devedora, a Cedente e, consequentemente, os CRI, editando normas ou proferindo decisões que podem ser desfavoráveis aos interesses dos Titulares de CRI.

Inexistência de jurisprudência consolidada acerca da securitização

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

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

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



Riscos dos CRI e da Oferta

Riscos Gerais

Tendo em vista as obrigações previstas para a Devedora, a deterioração da situação financeira e patrimonial da Devedora e/ou de sociedades relevantes de seu grupo econômico, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderá afetar de forma negativa o fluxo de pagamentos dos CRI. Os riscos a que estão sujeitos os Titulares de CRI podem variar significativamente, e podem incluir, sem limitação, perdas em decorrência de alterações em políticas de concessão de crédito e outros eventos que possam afetar as atividades, o faturamento da Devedora e de suas controladas e, conseqüentemente, suas condições econômico-financeira e capacidade de pagamento. Crises econômicas também podem afetar o setor imobiliário e, conseqüentemente, a comercialização das unidades dos Empreendimentos responsáveis pelos recursos necessários para que a Emissora possa realizar os pagamentos devidos aos Titulares de CRI. Adicionalmente, falhas na constituição ou formalização do lastro da Emissão podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e, conseqüentemente, gerando perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Riscos relacionados à Tributação dos CRI

Os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes no país gerados por aplicação em CRI estão atualmente isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, conforme em vigor, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil, expressa no artigo 55, parágrafo único da Instrução Normativa RFB 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, ou, ainda, a criação de novos 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 ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Titulares de CRI, sendo certo que a Emissora não será responsável por qualquer majoração de tributos, revogação de isenções ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI.

Risco Relacionado à Integralização dos CRI com Ágio

Os CRI poderão ser subscritos e integralizados por valor superior ao seu Valor Nominal Unitário, em razão da aplicação de ágio no Preço de Integralização, conforme definido neste Termo de Securitização. A adoção de ágio decorre de condições de mercado e da dinâmica de formação de preço no momento da distribuição dos CRI, podendo refletir, entre outros fatores, variações nas taxas de juros, na percepção de risco de crédito da operação, na liquidez do ativo e na demanda por parte dos investidores.



A integralização com ágio implica que o valor efetivamente desembolsado pelos Investidores será superior ao valor de principal que servirá de base para o cálculo da remuneração e da amortização dos CRI, salvo disposição diversa neste Termo de Securitização. Neste sentido, a taxa interna de retorno (TIR) efetiva do investimento poderá ser inferior à taxa de remuneração nominal dos CRI.

Adicionalmente, o ágio não compõe, em regra, o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI para fins de cálculo de amortização e pagamento de principal, de modo que, no vencimento ou em eventos de liquidação antecipada, os Investidores poderão receber montante inferior ao valor total originalmente investido, considerado o pagamento do ágio na integralização.

Por fim, na hipótese de alienação dos CRI no mercado secundário, o preço de negociação poderá não refletir o ágio originalmente pago, estando sujeito às condições de mercado vigentes à época da negociação, o que pode resultar em perdas adicionais ao Investidor.

Inadimplemento ou Descaracterização da Confissão de Dívida e do Contrato de Cessão que lastreiam os CRI

Os CRI têm seu lastro nos Créditos Imobiliários, os quais são oriundos de Confissão de Dívida celebrada entre o Cedente e a Devedora e cedida, por meio de Contrato de Cessão, à Emissora, cujo montante deve ser suficiente para cobrir os montantes devidos aos Titulares de CRI durante todo o prazo da Emissão. Não existe garantia de que não ocorrerá futuro descasamento, interrupção ou inadimplemento de obrigações em seu fluxo de pagamento por parte da Devedora, caso em que os Titulares de CRI poderão ser negativamente afetados, por atrasos ou não recebimento de recursos devidos pela Emissora em decorrência da dificuldade ou impossibilidade de receber tais recursos em função de inadimplemento por parte da Devedora ou pelo enfrentamento de dificuldades na venda Unidades Habitacionais. Adicionalmente, não há como garantir que não ocorrerá a descaracterização da Confissão de Dívida, 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, os CRI ou, ainda, a cobrança de qualquer outra despesa, custo ou encargo, a qualquer título e sob qualquer forma, relacionados aos Créditos Imobiliários, inclusive despesas processuais e honorários advocatícios dispendidos em tal ocasião.

Baixa liquidez dos CRI no mercado secundário e restrições para negociação no mercado secundário

O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários 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 decidam pelo



desinvestimento. Não há qualquer garantia ou certeza de que o titular do CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI no mercado secundário, tampouco pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular. Dessa forma, o investimento nos CRI não é adequado aos Investidores Profissionais que necessitem de liquidez, sendo que o Investidor que subscrever ou adquirir os CRI deve estar preparado para manter o investimento nos CRI até a respectiva data de vencimento.

Adicionalmente, conforme melhor explicado abaixo, a negociação dos CRI somente poderá ser realizada entre Investidores Profissionais. A restrição poderá impactar adversamente a liquidez dos CRI, o que pode impactar o valor de mercado dos CRI e gerar dificuldades na alienação, pelo investidor, dos CRI de sua titularidade.

O Investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, tendo em vista que os CRI ofertados poderão ser negociados no mercado secundário pelos Investidores Profissionais, nos termos do inciso V, artigo 86 da Resolução CVM 160.

Risco de originação e formalização dos Créditos Imobiliários e dos CRI

As CCI, emitidas no contexto da Emissão, devem estar vinculada aos Créditos Imobiliários, decorrentes da Confissão de Dívida e, ato subsequente, do Contrato de Cessão, 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 constituição dos Créditos Imobiliários, são situações que podem ensejar o inadimplemento dos Créditos Imobiliários e/ou dos CRI, a contestação da regular constituição dos CRI por qualquer pessoa, incluindo por terceiros ou pela própria Devedora, causando prejuízos aos Titulares de CRI.

Ausência de Classificação de Risco sobre os CRI

Os CRI, bem como a presente Oferta, não foram objeto de classificação de risco, de modo que os Investidores 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.

Quórum de deliberação em Assembleia Especial de Investidores de CRI

As deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais são aprovadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI em Circulação que representem, no mínimo, (i) em primeira convocação, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação; e (ii) em segunda convocação, 2/3 (dois terços) mais um dos CRI em Circulação presentes à assembleia, 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 e realização de Assembleias Especiais poderá ser afetada negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI.

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

Em seu curso normal, os recursos decorrentes do recebimento dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora. Entretanto, poderá ocorrer que algum pagamento seja realizado em outra conta da Emissora, 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 sejam desviados do Patrimônio Separado por algum motivo como, por exemplo, a falência da Emissora. O pagamento dos Créditos Imobiliários em outra conta, que não a Conta Centralizadora, poderá acarretar atraso no pagamento dos CRI aos Titulares de CRI. Ademais, caso ocorra um desvio no pagamento dos Créditos Imobiliários, os Titulares de CRI poderão ser prejudicados e poderão não receber a integralidade dos Créditos Imobiliários.

Prestadores de serviços dos CRI

A Emissora contratou diversos prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades no âmbito da Oferta. Caso qualquer desses prestadores de serviços aumente significativamente seus preços ou não preste serviços com a qualidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço, o que pode afetar adversa e negativamente os CRI e, consequentemente os Titulares de CRI, a Emissora ou até mesmo criar eventuais ônus adicionais ao Patrimônio Separado.

Riscos associados à guarda física ou digital dos documentos comprobatórios do lastro

A Emissora contratará a Instituição Custodiante para a guarda física ou digital dos documentos comprobatórios que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários. A eventual perda e/ou extravio desses documentos poderá causar efeitos materiais adversos para os Titulares de CRI.

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

A Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário dos CRI, caso a Emissora não faça, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, são responsáveis por realizar os procedimentos de cobrança e execução dos Créditos Imobiliários, de modo



a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário dos CRI, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários ou em caso de perda dos documentos comprobatórios dos Créditos Imobiliários também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e, conseqüentemente, gerando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

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

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujo patrimônio é administrado separadamente. O Patrimônio Separado dos CRI tem como única fonte de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Com isso, o pagamento dos CRI depende do pagamento pela Devedora da Confissão de Dívida, atrelada ao fluxo de comercialização das Unidades Habitacionais dos Empreendimentos.

Desta forma, qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes valores e/ou pagamentos poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Adicionalmente, mesmo que os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora na forma prevista na Confissão de Dívida, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos e/ou transferências, sendo que uma falha ou situação de insolvência da Emissora poderá prejudicar a capacidade da mesma de promover o respectivo pagamento aos Titulares de CRI. Na hipótese da Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado e os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares de CRI. As regras de convocação, instalação e realização de assembleias especiais, bem como a implantação das definições estabelecidas pelos Titulares de CRI em tal assembleia pode levar tempo e, assim, afetar, negativamente, a capacidade dos Titulares de CRI de receber os valores a eles devidos.

Patrimônio Líquido Insuficiente da Securitizadora

Conforme previsto no artigo 28 da Lei 14.430, a totalidade do patrimônio da companhia securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda,



por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. Em tais hipóteses, o patrimônio da Securitizadora, poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares de CRI.

Inadimplência do Contrato de Cessão e Risco de Crédito da Devedora

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

Liquidação do Patrimônio Separado, Amortização Antecipada e Resgate Antecipado Total dos CRI podem gerar efeitos adversos sobre a Emissão e a rentabilidade dos CRI

Conforme previsto no presente Termo de Securitização, há possibilidade de liquidação antecipada, verificada a ocorrência de Amortização Antecipada e Resgate Antecipado Total dos CRI, devendo efetuar o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI e, conforme aplicável, o resgate antecipado dos CRI, na forma prevista neste Termo de Securitização. Nessas hipóteses, bem como, no caso de se verificar qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, os Titulares de CRI poderão ter seus horizontes original de investimento reduzido.

Nesse contexto, o inadimplemento da Devedora, bem como a insuficiência do Patrimônio Separado podem afetar os recebimentos pelos Titulares de CRI dos valores que lhes são devidos antecipadamente. Em quaisquer dessas hipóteses, os Titulares de CRI, com o horizonte original de investimento reduzido, poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos em investimentos que apresentem ou não a mesma remuneração buscada pelos CRI, sendo certo que não será devido pela Emissora ou pela Cedente qualquer valor adicional, incluindo multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.



Adicionalmente, em caso de inadimplência da Emissora em realizar a liquidação e/ou pagamento antecipado ou, conforme aplicável, em caso de insuficiência do Patrimônio Separado dos CRI para promoção de sua liquidação antecipada, os Titulares de CRI poderão não serem capazes de realizarem investimentos adicionais que apresentem ou não a mesma remuneração buscada pelos CRI. Adicionalmente, a ocorrência de uma hipótese de resgate antecipado dos CRI poderá ter impacto adverso na liquidez e ensejar em perda de liquidez dos CRI no mercado secundário, uma vez que parte considerável dos CRI poderá ser retirada de negociação.

Sem prejuízo de referidas previsões referentes ao pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários e a consequente possibilidade de resgate antecipado dos CRI, na ocorrência de qualquer hipótese de resgate antecipado dos CRI, bem como de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, (i) poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento antecipado dos CRI; e (ii) não é possível assegurar que a deliberação acerca da eventual liquidação do Patrimônio Separado dos CRI ocorrerão em tempo hábil para que o pagamento antecipado dos CRI se realize tempestivamente, sem prejuízos aos Titulares de CRI. Na hipótese da Emissora ser declarada inadimplente com relação à Emissão e/ou ser destituída da administração do Patrimônio Separado dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir a custódia e administração do Patrimônio Separado dos CRI, conforme previsto no presente Termo de Securitização.

Em Assembleia Especial de Investidores de CRI, os Titulares dos CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado dos CRI, inclusive para os fins de receber os Créditos Imobiliários ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI.

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

Ausência de Coobrigação da Emissora e da Cedente

O Patrimônio Separado a ser constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora e/ou da Cedente. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora, como



aqueles descritos neste Termo de Securitização, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado dos CRI e, conseqüentemente, os pagamentos devidos aos Titulares de CRI.

Risco em função da dispensa de análise prévia pela CVM e/ou pela ANBIMA

A Oferta é destinada exclusivamente a Investidores Profissionais e está dispensada, nos termos da Resolução CVM 160, de análise prévia pela CVM ou pela ANBIMA nos termos de convênio existente entre a CVM e a ANBIMA. Nesse sentido, os documentos da Oferta não foram e não serão objeto de análise prévia pela CVM ou pela ANBIMA.

Os Investidores Profissionais interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta, devem ter conhecimento suficiente sobre os riscos relacionados aos mercados financeiros e de capitais para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Oferta.

Risco de Estrutura

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

Riscos relacionados ao escopo limitado da Due Diligence

No âmbito da Oferta, foi realizada auditoria legal por um escritório especializado contratado, com escopo limitado a certos aspectos legais, não abrangendo todos os aspectos relacionados à Cedente e, não englobando a Emissora e a Devedora. A realização de auditoria jurídica com escopo limitado pode não revelar potenciais contingências da Emissora, Cedente e Devedora e/ou riscos aos quais o investimento nos CRI está sujeito, sendo que poderão existir pontos não compreendidos e/não analisados que impactem negativamente a Emissão, a capacidade de pagamento da Emissora e, conseqüentemente, o investimento nos CRI. Assim, considerando o escopo restrito da auditoria legal, é possível que existam riscos relacionados à Emissora, Cedente e Devedora para além dos que constam neste Termo de Securitização, o que poderá ocasionar prejuízos aos Titulares dos CRI.

Ausência de processo de diligência legal (due diligence) da Emissora e de seu formulário de referência, bem como ausência de opinião legal sobre due diligence da Emissora e de seu Formulário de Referência



A Emissora e seu Formulário de Referência não foram objeto de auditoria legal para fins da Oferta, de modo que não há opinião legal sobre *due diligence* com relação às obrigações e/ou contingências da Emissora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal aos assessores jurídicos da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Emissora. Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora podem conter imprecisões que podem induzir os Titulares de CRI em erro quando da tomada de decisão, fazendo com que os Titulares de CRI tenham um retorno inferior ao esperado.

Não emissão de carta de conforto relativa às demonstrações financeiras da Emissora, da 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 Emissora, da Cedente e da Devedora, conforme o caso. Eventual manifestação dos auditores independentes, quanto às informações financeiras de tais sociedades poderia dar um quadro mais preciso e transmitir maior confiabilidade aos investidores quanto à situação financeira da Emissora, da Devedora e da Cedente.

Riscos relacionados ao Empreendimento e a estrutura de pagamento dos CRI

Risco de fluxo de recebíveis insuficiente para pagamento dos CRI

Os Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI são oriundos de Confissão de Dívida cujo pagamento está atrelado ao fluxo de comercialização das Unidades Habitacionais dos Empreendimentos desenvolvidos pela Devedora. Todo mês poderão ser distribuídos recursos provenientes dos Empreendimentos para fins de pagamento dos CRI, porém não há garantia de que o fluxo mensal oriundo da venda das Unidades Habitacionais dos Empreendimentos seja suficiente para: (i) pagamento regular dos juros devidos aos Titulares de CRI; e/ou (ii) acumulação de recursos no Fundo PMT para liquidação do saldo devedor dos CRI no vencimento. A insuficiência do fluxo mensal poderá resultar na capitalização de juros ao saldo devedor dos CRI e, consequentemente, no aumento do montante devido ao final da operação, gerando perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Adicionalmente, caso o fluxo mensal seja consistentemente inferior ao necessário para o pagamento de Remuneração, poderá haver necessidade de utilização de recursos do Fundo PMT para cobrir a insuficiência, o que poderá reduzir a capacidade deste fundo de atingir o montante necessário para o pagamento integral do principal dos CRI no vencimento. Nesse cenário, os Titulares de CRI poderão não receber a totalidade dos valores devidos.

Risco de concentração nos Empreendimentos e dependência do sucesso comercial



O lastro dos CRI está concentrado em Créditos Imobiliários oriundos de Confissões de Dívida celebradas no contexto de empreendimentos imobiliários específicos. O sucesso dos pagamentos dos Créditos Imobiliários depende diretamente do desempenho comercial desses Empreendimentos, incluindo a velocidade de vendas das Unidades Habitacionais, os preços efetivamente praticados, as condições do mercado imobiliário local e a capacidade da Devedora desenvolver e entregar as Unidades Habitacionais. A ausência de diversificação geográfica e setorial do lastro dos CRI amplifica o impacto de eventos adversos específicos que afetem o Empreendimento, tais como atrasos na construção, demanda insuficiente, alterações regulatórias locais ou desaquecimento do mercado imobiliário regional, podendo impactar negativamente o fluxo de pagamento dos CRI.

Risco de descasamento de fluxo entre recebíveis e obrigações dos CRI

O fluxo de recebíveis oriundo do Empreendimento é inerentemente irregular e não linear, uma vez que depende do ritmo de vendas das Unidades Habitacionais e do cronograma de recebimento dos valores pela Devedora. Em contrapartida, as obrigações dos CRI, notadamente o pagamento mensal da Remuneração, possuem periodicidade fixa. Esse descasamento entre o fluxo de recebíveis e as obrigações periódicas dos CRI poderá gerar situações em que, em determinados meses, o fluxo recebido seja insuficiente para cobrir os juros devidos, resultando na capitalização dos juros não pagos ao saldo devedor dos CRI. A estrutura prevê a utilização do Fundo PMT como mecanismo de mitigação, porém não há garantia de que os recursos acumulados no Fundo PMT serão suficientes para cobrir períodos prolongados de baixo fluxo.

Risco de desempenho da Devedora

O pagamento dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI depende diretamente da capacidade da Devedora de desenvolver com sucesso o Empreendimento, o que inclui, entre outros fatores: (i) obtenção e manutenção de todas as licenças e aprovações necessárias; (ii) cumprimento dos cronogramas de obra; (iii) gestão adequada dos custos de construção; (iv) eficácia das estratégias de comercialização das Unidades Habitacionais; e (v) capacidade de entrega das Unidades Habitacionais aos adquirentes finais. Eventuais dificuldades operacionais, financeiras ou regulatórias enfrentadas pela Devedora poderão afetar negativamente o fluxo de recebíveis dos Empreendimentos e, consequentemente, a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI.

Risco associado à utilização e suficiência do Fundo PMT

A estrutura dos CRI contempla a criação de um Fundo PMT com a finalidade de acumular recursos provenientes dos Empreendimentos e garantir o pagamento recorrente dos CRI, especialmente em períodos de fluxo mensal insuficiente. Não obstante, não há garantia de que o Fundo PMT atingirá o montante necessário para cobrir períodos prolongados de baixo fluxo de recebíveis ou para viabilizar o pagamento integral do principal dos CRI no



vencimento. Adicionalmente, a eventual utilização de recursos do Fundo PMT para cobrir insuficiências de Remuneração poderá comprometer a capacidade do referido fundo de acumular recursos para o pagamento do principal no vencimento (amortização *bullet*), expondo os Titulares de CRI ao risco de não recebimento integral dos montantes devidos. Qualquer alteração na lógica de alocação de recursos do Fundo de Reserva, especialmente quanto à destinação do Prêmio, deverá ser deliberada em Assembleia de Titulares de CRI.

Risco de Ausência de Garantias

Não há garantias constituídas no âmbito da presente operação para assegurar o pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI. Na hipótese de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, os Titulares de CRI não contarão com qualquer garantia real ou fidejussória passível de excussão para satisfação dos valores devidos, dependendo exclusivamente da capacidade de pagamento da Devedora e do fluxo de comercialização dos Empreendimentos por parte da Devedora.

Riscos Relacionados à Emissora

Manutenção do registro de companhia securitizadora

A atuação da Emissora como securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias securitizadoras, sua autorização poderá ser suspensão ou mesmo cancelada, afetando assim a emissão dos CRI.

A administração da Emissora e a existência de uma equipe qualificada

A perda de pessoas qualificadas e a eventual incapacidade da Emissora de atrair e manter uma equipe especializada, com vasto conhecimento técnico na securitização de recebíveis do agronegócio e imobiliários, poderá ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora, afetando sua capacidade de gerar resultados, o que poderia impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado e afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares dos CRI.

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

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado dos CRI, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos do agronegócio, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país



sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares dos CRI.

Risco Operacional

A Emissora também utiliza tecnologia da informação para processar as informações financeiras e resultados operacionais e monitoramento de suas emissões. Os sistemas de tecnologia da informação da Emissora podem ser vulneráveis a interrupções. Alguns processos ainda dependem de inputs manuais. Qualquer falha significativa nos sistemas da Emissora ou relacionada a dados manuais, incluindo falhas que impeçam seus sistemas de funcionarem como desejado, poderia causar erros operacionais de controle de cada patrimônio separado produzindo um impacto negativo nos negócios da Emissora e em suas operações e reputação de seu negócio.

Além disso, se não for capaz de impedir falhas de segurança, a Emissora pode sofrer danos financeiros e reputacionais ou, ainda, multas em razão da divulgação não-autorizada de informações confidenciais pertencentes a ela ou aos seus parceiros, clientes, consumidores ou fornecedores. Ademais, a divulgação de informações sensíveis não públicas através de canais de mídia externos poderia levar a uma perda de propriedade intelectual ou danos a sua reputação e imagem da marca.

Riscos relacionados aos prestadores de serviços da Emissora

A Emissora contrata prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades como auditoria, agente fiduciário, agência classificadora de risco, banco escriturador, que fornecem serviços. Caso alguns destes prestadores de serviços sofram processo de falência, aumentem seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço, o que poderá afetar negativamente as atividades da Emissora. Ainda, as atividades acima descritas possuem participantes restritos, o que pode prejudicar a prestação destes serviços.

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 Emissora, da Devedora e da Cedente e das demais participantes da Oferta. A inflação e algumas medidas governamentais destinadas ao combate ou ao controle do processo inflacionário geraram, no passado, significativos efeitos sobre a economia brasileira, inclusive o aumento das taxas de juros, a mudança das políticas fiscais, o controle de preços e salários, a



desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações. As atividades, a situação financeira e os resultados operacionais da Emissora, da Devedora e da Cedente 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 Emissora, da Devedora e da Cedente e dos demais participantes da Oferta, o que poderão afetar a capacidade de adimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e pela Cedente.

Política Monetária Brasileira

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

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.

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

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



economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, condição financeira e resultados da Devedora, da Emissora e a Cedente.

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.

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

A Emissora, a Devedora e a Cedente 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 Emissora, da Devedora e da Cedente de prosseguirem com suas estratégias de negócios. Assim, a Emissora, a Devedora e a Cedente estão expostos 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 Emissora, a Devedora e a Cedente atuam ou em outros mercados para os quais a Emissora, a Devedora e a Cedente pretendem expandir-se poderá afetar negativamente suas receitas e resultados



operacionais e, conseqüentemente, a capacidade da Emissora arcar com o fluxo de pagamento dos CRI.