**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIO EMITIDO EM 2 (DUAS) CLASSES, SENDO A CLASSE SÊNIOR EMITIDA EM SÉRIE ÚNICA, E A CLASSE SUBORDINADA DIVIDA EM SUBCLASSES MEZANINO E JUNIOR, DA 97ª (NONAGÉSIMA SÉTIMA) EMISSÃO, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DIVERSIFICADOS**

**I. PARTES:**

Pelo presente instrumento particular, as partes:

**(1) LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 949, na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 48.415.978/0001-40, neste ato representada de acordo com seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

**(2) OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu contrato social, por seus representantes legais infra identificados, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021 ("Agente Fiduciário");

quando referidos em conjunto, a Emissora e o Agente Fiduciário serão denominados "Partes" e, individualmente, "Parte";

celebram o presente *"Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários em Duas Classes, Sendo a Classe Sênior Emitida em Série Única e a Classe Subordinada Dividia em Subclasse Mezanino e Subclasse Júnior, da 97ª (Nonagésima Sétima) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora Lastreados em Créditos Imobiliários Diversificados"* ("Termo de Securitização"), o qual será regido pelas cláusulas abaixo:

**1. DEFINIÇÕES, PRAZO E AUTORIZAÇÃO**

**1.1.** Definições: os termos e expressões utilizados neste Termo de Securitização, quando iniciados por letra maiúscula, têm o significado a eles atribuídos abaixo. Além disso, **(i)** sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Termo de Securitização aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; **(ii)** referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; **(iii)** referências a

disposições legais serão interpretadas como referências às disposições conforme alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; **(iv)** uma disposição de lei, norma, regulamento ou autorregulamentação, exceto se de outra forma indicado, deve ser entendida como referência a tal disposição conforme alterada, reeditada, ratificada ou substituída a qualquer tempo; **(v)** salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Termo de Securitização, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo de Securitização; **(vi)** todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados; **(vii)** salvo disposição em contrário, todos os prazos previstos neste Termo de Securitização serão contados na forma prevista no artigo 224 do Código de Processo Civil, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o dia do vencimento; **(viii)** os títulos das Cláusulas foram inseridos para facilitar a localização das disposições e, juntamente com os grifos, são utilizados por conveniência e não afetam a interpretação deste Termo de Securitização e/ou de quaisquer documentos ou instrumentos emitidos e/ou firmados nos termos deste Termo de Securitização, não podendo ser invocados para desqualificar ou alterar o conteúdo de quaisquer das Cláusulas deste Termo de Securitização; **(ix)** os termos "inclusive", "incluindo" e "particularmente" serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente"; e **(x)** os casos omissos serão regulados pelos termos e condições deste Termo de Securitização e da legislação, regulamentação e autorregulamentação aplicáveis, especialmente pelas normas expedidas pela CVM, pelo BACEN e pela ANBIMA.

| | |
|---|---|
| "Agente Escriturador" | A **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 32.402.502/0001-35, responsável pela escrituração dos CRI, nos termos da Resolução CVM 33; |
| "Agente Fiduciário" | A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização, ou qualquer outra pessoa que venha a sucedê-la a qualquer título; |
| "Agente Liquidante" | A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização, ou qualquer outra pessoa que venha a sucedê-la a qualquer título ; |
| "Amortização Programada" | A amortização programada dos CRI, nos termos da Cláusula 6.5 deste Termo de Securitização; |
| "Amortização Extraordinária dos CRI" | Significa a possibilidade de amortização extraordinária dos CRI nos termos da Cláusula 7.2 deste Termo de Securitização; |
| "ANBIMA" | A **ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS**, pessoa jurídica de direito privado com sede na cidade do Rio de |

Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco II, Conj. 704, Botafogo, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77;

| | |
|---|---|
| "Anexos" | Os anexos ao presente Termo de Securitização, cujos termos são partes integrantes e complementares deste Termo de Securitização, para todos os fins e efeitos de direito; |
| "Anúncio de Início" | O anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160; |
| "Anúncio de Encerramento" | O anúncio de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160; |
| "Aplicações Financeiras Permitidas" | Os recursos mantidos na Conta Centralizadora poderão ser aplicados: (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 ambos os casos com liquidez diária; (iii) Fundos de investimento de Renda Fixa Referenciados-DI, com liquidez diária; (iv) Fundos de investimento de Renda Fixa Simples com liquidez diária; e/ou (v) Operações compromissadas com liquidez diária. |
| "Assembleia Especial de Investidores" ou "Assembleia" | A assembleia especial de Titulares dos CRI, realizada na forma da Cláusula **Error! Reference source not found.** deste Termo de Securitização; |
| "Auditor Independente" | A **BLB BRASIL AUDITORES INDEPENDENTES SP**, com estabelecimento na Alameda Joaquim Eugenio de Lima, 680, conjunto 680, Jardim Paulista, São Paulo/SP, Cep. 01.043-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 33.761.508/0001-61, ou outro que venha a ser contratado pela Securitizadora para substituí-lo, o qual será responsável por auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, na forma prevista na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 80.<br><br>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.; |

| | |
|---|---|
| "Aval": | O aval outorgado pelos avalistas, em garantia do adimplemento das Obrigações Garantidas das Notas Comerciais, nos termos dos Termos de Emissão; |
| "B3" | A **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3**, entidade administradora dos ambientes de bolsa e balcão para registro, negociação, compensação, liquidação e depósito centralizado de ativos, títulos e valores mobiliários na República Federativa do Brasil, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, CEP 01.010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25 e com seus atos constitutivos arquivados perante a JUCESP sob o NIRE 35300351452; |
| "BACEN" | O Banco Central do Brasil; |
| "Brasil" ou "País" | A República Federativa do Brasil; |
| "Cascata de Pagamentos" | É a ordem de pagamento prevista na Cláusula 7.1 deste Termo de Securitização; |
| "CCI" | As cédulas de crédito imobiliário integrais, conforme o caso, com garantia real, representativas de cada Crédito Imobiliário, ou fração dele, conforme o caso, decorrente de cada Contrato Imobiliário ou de cada Nota Comercial, conforme indicadas no **Anexo VII** do presente Termo de Securitização; |
| "Cedente(s)" | significam as Cedentes de cada um dos Contratos Imobiliários, conforme identificadas no Anexo I; |
| "CETIP21" | O **CETIP21 – TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, ambiente de negociação secundária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3; |
| "Cessão(ões) Fiduciária(s) de Conta Vinculada" | as Cedentes cedem em favor da Cessionária, nos termos dos respectivos Contratos de Cessão, em caráter irrevogável e irretratável até o integral cumprimento das respectivas Obrigações Garantidas, a propriedade fiduciária, domínio resolúvel e a posse direta dos direitos, atuais e futuros, oriundos das respectivas Contas Vinculadas; |
| "CMN" | O Conselho Monetário Nacional; |

| | |
|---|---|
| "CNPJ" | O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda; |
| "COAF" | O Conselho de Controle de Atividade Financeira; |
| "Código ANBIMA" | Em conjunto, o Código ANBIMA de Ofertas Públicas e as Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas; |
| "Código ANBIMA de Ofertas Públicas" | O "*Código de Ofertas Públicas*", publicado pela ANBIMA e em vigor desde 15 de julho de 2024, conforme em vigor; |
| "Código Civil" | A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor; |
| "Código de Processo Civil" | A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor; |
| "COFINS" | A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social; |
| "Condições Precedentes" | As condições precedentes para o pagamento do Valor de Cessão à Cedente; |
| "Conta Centralizadora" | A conta corrente de nº 98403-4, na agência 0393, do Banco Itaú (nº341), de titularidade da Emissora, movimentada exclusivamente pela Emissora, na qual serão depositados todos os recursos pertencentes ao Patrimônio Separado e a Conta Vinculada, composto pelos recursos provenientes dos Créditos Imobiliários, bem como quaisquer outros recursos recebidos em razão da Emissão; |
| "Conta de Liquidação" | A conta de titularidade da Securitizadora aberta junto ao Agente Liquidante a ser definida pelo Banco Liquidante. |
| "Conta(s) Vinculada(s)" | Significam as respectivas contas vinculadas de cada uma das Cedentes nas quais serão depositados todos e quaisquer valores decorrentes das cobranças dos Créditos Imobiliários, conforme identificadas no Anexo I-B; |
| "Contador do Patrimônio Separado" | A **LINK CONSULTORIA CONTÁBIL E TRIBUTÁRIA LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Siqueira Bueno, nº 1.737, CEP 03.172-010, inscrita no CNPJ sob nº 03.997.580/0001-21, e no Conselho Regional de Contabilidade – CRC/SP, sob nº 2SP021558, contratada pela Emissora para |

realizar a contabilidade das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado, em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações, ou o prestador que vier a substitui-la;

| | |
|---|---|
| "Contrato(s) de Cessão de Créditos" | Os "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*", celebrados entre cada uma das Cedentes, a Emissora e os respectivos Fiadores, conforme descritos no Anexo I, por meio do qual foram ou serão cedidos os Créditos Imobiliários, observados os Critérios de Elegibilidade; |
| "Contrato de Distribuição" | O "*Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, Sob Regime de Melhores Esforços de Colocação da 97ª (Nonagésima Sétima) séries da Emissão da Leverage Companhia Securitizadora*", a ser celebrado entre a Emissora e o Coordenador Líder; |
| "Contratos Imobiliários" | Em conjunto, os contratos de venda e compra celebrados, ou que venham a ser celebrados, pelas respectivas Cedentes e terceiros adquirentes ("Devedores"), no âmbito da comercialização de unidades autônomas de empreendimentos imobiliários na modalidade de incorporação imobiliária nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme indicados no Anexo I-B deste Termo de Securitização. os quais incluem a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, seguros (caso estejam previstos nos Contratos Imobiliários), indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos Imobiliários; |
| "Coordenador Líder" | A **BAMBOO SECURITIZADORA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Rua Gomes de Carvalho, nº 1.629, conjunto 142, Vila Olímpia, CEP 04.547-006, inscrita no CNPJ sob o nº 48.343.871/0001-34; |
| "Consultor Contratado" | Significa a **LBA CAPITAL LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 26.314.539/0001-09, conforme "*Contrato de Originação Monitoramento e Cobrança*", a ser celebrado entre as Partes; |
| "Coobrigação" | Nos termos do artigo 296 do Código Civil, cada Cedente responderá, no âmbito do seu respectivo Contrato de Cessão, na forma da lei e como coobrigada, em caráter solidário com os respectivos Devedores, sem qualquer benefício de |

ordem, pela adimplência dos respectivos Créditos Imobiliários e até o limite do necessário para o adimplemento da parcela constante dos respetivos Valores Limites.

| | |
|---|---|
| "Colocação Privada" | A colocação privada do CRI Júnior, a ser feita pela Emissora, diretamente para a **LBA CAPITAL LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 26.314.539/0001-09; |
| "CPF" | O Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda; |
| "Créditos do Patrimônio Separado" | A composição do Patrimônio Separado representada pelos direitos creditórios e os demais bens e direitos que lastreiam a Emissão, como **(i)** Créditos Imobiliários; (ii) as Garantias; (iii) a Conta Centralizadora; (iv) Contas Vinculadas; e (v) a Conta de Liquidação, nos termos estabelecidos nos referidos contratos; |
| "Créditos Imobiliários" | Os créditos imobiliários oriundos: (i) dos Contratos Imobiliários, cedidos pelas Cedentes à Emissora, oriundos da comercialização de unidades autônomas de empreendimentos imobiliários na modalidade de incorporação imobiliária nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, representados pelas respectivas CCI, conforme indicados no **Anexo** I-C deste Termo de Securitização ("Créditos Imobiliários Cessão") e (ii) Os créditos imobiliários oriundos das Notas Comerciais, bem como de todos e quaisquer outros créditos imobiliários devidos pelas Emitentes em virtude das Notas Comerciais, nos termos dos Termos de Emissão, incluindo a totalidade dos acessórios, tais como Encargos Moratórios, multas, eventuais indenizações e outras penalidades e/ou direito de regresso, Garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos legais e contratuais previstos nos Termos de Emissão ("Créditos Imobiliários NC"); |
| "CRI Júnior" ou "CRI da 3ª Série" | São os CRI da subclasse júnior da classe subordinada da Emissão; |
| "CRI Mezanino" ou "CRI da 2ª Série" | São os CRI da subclasse Mezanino da classe subordinada da Emissão; |
| "CRI Sênior" ou "CRI da 1ª Série" | São os CRI da classe sênior da Emissão; |
| "CRI" | Os CRI Júnior, CRI Mezanino e os CRI Sênior da presente Emissão, emitidos pela Emissora com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização deste Termo de Securitização, nos termos do § 2º, do artigo 20 da Lei nº 14.430; |

| | |
|---|---|
| "CRI em Circulação" | Para fins de quórum, a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora possuir em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus respectivos controladores ou de qualquer de suas respectivas controladas ou coligadas, dos fundos de investimento administrados pela Emissora, ou que tenham suas carteiras geridas pelo Grupo Econômico da Emissora, bem como dos respectivos diretores, conselheiros e respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau das pessoas acima mencionadas; |
| "Critérios de Elegibilidade Cessão" | Em conjunto: **(a)** o Valor Alvo de cada um dos Contratos de Cessão deverá ser menor do que 70% do valor total de recebíveis previstos dos respectivos Créditos Imobiliários Cessão objeto do respectivo Contrato de Cessão; **(b)** o valor total dos Créditos Imobiliários Cessão a serem cedidos em cada Contrato de Cessão devem representar 140% (cento e quarenta por cento) do respectivo Valor Alvo do Contrato de Cessão para os Créditos Imobiliários Cessão oriundos de empreendimentos ainda não concluídos e 180% (cento e oitenta por cento) do Valor Alvo para os Créditos Imobiliários Cessão oriundos de empreendimentos ainda não concluídos . Para fins do presente instrumento a conclusão da obra se dará mediante a expedição do habite-se ou do TVO, conforme seja o caso, bem como com a instituição do condomínio, conforme aplicável; **(c)** os Créditos Imobiliários Cessão não poderão apresentar inadimplências maiores do que 90 dias corridos; **(d)** colateral Fundo de Reserva de cada Contrato de Cessão de no mínimo 20% (vinte por cento) com a obrigação de ser constituído pelos respectivos Cedentes em, no máximo, 9 meses; **(e)** a concentração de Devedores em cada Contrato de Cessão, considerando seus grupos econômicos, deverá ser, no máximo, de 0,25% considerando todos os Devedores dos Contratos Imobiliários Cedidos na Emissão; **(f)** 80% dos recebíveis boletados tem que estar formalmente cedidos. – a ideia era mitigar distratos, pois os recebíveis que entrariam no lugar poderiam não estar 100% formalmente cedidos (novas vendas) e no stress a carteira ser insuficiente. Com essa dinâmica de 80% cedidos formalmente, mitigamos isso; **(g)** sociedade controladora de cada uma das Cedentes deverá prestar garantia fidejussória cobrindo no mínimo 80% das obrigações assumidas pela Cedente no Contrato de Cessão; e **(h)** Recebimento do relatório de medição mensal expedido pela Caixa Econômica Federal ("CEF"). |
| "Critérios de Elegibilidade NC" | **(a)** os Créditos Imobiliários NC não podem representar mais de 15% (quinze por cento) dos Créditos Imobiliários cedidos**;** (b) o empreendimento a ser financiado |

deverá já ter sido registrado no cartório de registro de imóveis com a respectiva instituição do patrimônio de afetação; (c) Rating mínimo "B" publicado por agencia de classificação especializada; (d) manifestação de viabilidade técnica CEF do empreendimento vinculado à referida NC; (e) Emitente da referida NC deve ser cliente recorrente do Consultor Contratado com ao menos uma operação adimplente em andamento e com fundo de reserva mínimo de 20% já constituído;(f) Volume igual ou menor do que 3% do VGV ("Critérios de Elegibilidade NC")

VGV = Valor Geral de Vendas

| | |
|---|---|
| "Critérios de Elegibilidade" | Quando em conjunto os Critérios de Elegibilidade Cessão e os Critérios de Elegibilidade NC; |
| "CSLL" | A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido; |
| "Custodiante" ou "Instituição Custodiante" | A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização, ou qualquer outra pessoa que venha a sucedê-la a qualquer título; |
| "Custas das Cessões" | Significam as custas a serem arcadas por cada uma das Cedentes, nos termos dos seus Contratos de Cessão, e cujos valores serão retidos na Conta Vinculada; |
| "CVM" | A Comissão de Valores Mobiliários; |
| "Data de Apuração" | O (i) dia 15 (quinze) de cada mês subsequente à primeira Data de Integralização ou, caso o dia 15 (quinze) não seja um Dia Útil, o Dia Útil imediatamente subsequente; ou (ii) o 2º (segundo) Dia Útil imediatamente subsequente ao recebimento, pela Securitizadora, do Relatório de Monitoramento, o que ocorrer por último; |
| "Data de Emissão" | Para todos os fins legais, a data de emissão dos CRI, qual seja, 22 de junho de 2026; |
| "Data de Integralização" | Cada data em que ocorrer a integralização dos CRI, conforme previstas no respectivo documento de aceitação da Oferta; |

| | |
|---|---|
| "Data de Início da Rentabilidade" | Em conjunto, a Data de Início da Rentabilidade dos CRI; |
| "Data de Início da Rentabilidade dos CRI Júnior" | A data de início da rentabilidade do CRI Júnior, que corresponderá à Primeira Data de Integralização; |
| "Data de Início da Rentabilidade dos CRI Mezanino" | A data de início da rentabilidade dos CRI Mezanino, que corresponderá à Primeira Data de Integralização; |
| "Data de Início da Rentabilidade dos CRI Sênior" | A data de início da rentabilidade dos CRI Sênior, que corresponderá à Primeira Data de Integralização; |
| "Data de Pagamento da Remuneração" | As datas previstas para o pagamento da Remuneração, conforme constantes do **Anexo II** ao presente Termo de Securitização; |
| "Data de Vencimento" | Quando referidas individual e indistintamente, a Data de Vencimento dos CRI Sênior, a Data de Vencimento dos CRI Mezanino e a Data de Vencimento dos CRI Júnior; |
| "Data de Vencimento dos CRI Júnior" | A data de vencimento efetiva dos CRI Júnior, qual seja, 04 de junho de 2031; |
| "Data de Vencimento dos CRI Mezanino" | A data de vencimento efetiva dos CRI Mezanino, qual seja, 04 de junho de 2031; |
| "Data de Vencimento dos CRI Sênior" | A data de vencimento efetiva dos CRI Sênior, qual seja, 04 de junho de 2031; |

| | |
|---|---|
| "Decreto nº 6.306" | O Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme em vigor; |
| "Decreto nº 8.426" | O Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015, conforme em vigor; |
| "Despesas" | As Despesas Extraordinárias, as Despesas Iniciais e as Despesas Recorrentes, quando referidas em conjunto; |
| "Despesas Extraordinárias" | As despesas extraordinárias, decorrentes da Emissão, previstas no presente Termo de Securitização, de forma exemplificativa, uma vez que não são de conhecimento das Partes na Data de Emissão, e que serão pagas com os recursos disponíveis no Patrimônio Separado; |
| "Despesas Iniciais" | As despesas *flat*, decorrentes da Emissão, previstas no **Anexo** III ao presente Termo de Securitização, que serão pagas pelo Patrimônio Separado; |
| "Despesas Recorrentes" | As despesas ordinárias e futuras, decorrentes da Emissão, previstas no **Anexo** III ao presente Termo de Securitização, e que serão pagas com os recursos disponíveis no Patrimônio Separado; |
| "Devedores" | Os terceiros adquirentes das unidades autônomas previstas nos Contratos Imobiliários; |
| "Dia Útil" ou "Dias Úteis" | Significa **(i)** com relação a qualquer pagamento realizado por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil; e **(ii)** com relação a qualquer outro pagamento que não seja realizado por meio da B3, bem como com relação a outras obrigações previstas neste Termo de Securitização, qualquer dia no qual haja expediente bancário na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, e que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil; |
| "Documentos da Operação" | Quando mencionados em conjunto: **(a)** os Contratos de Cessão; **(b)** os Contratos Imobiliários; **(c)** as Escrituras de CCI; **(d)** o Contrato de Distribuição; **(e)** os documentos de aceitação da Oferta, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160; **(f)** este Termo de Securitização; **(g)** o Anúncio de Início; **(h)** o Anúncio de Encerramento; **(i)** os eventuais aditamentos aos instrumentos anteriormente |

mencionados; **(j)** os Termos de Emissão; e **(h)** os demais documentos necessários à realização da Oferta;

| | |
|---|---|
| "DRCI" | O Departamento de Recuperação de Ativos e Cooperação Jurídica Internacional; |
| "Efeito Adverso Relevante" | Qualquer alteração nas condições econômica, societária, financeira, reputacional ou operacional, bem como nos ativos e propriedades da da Emissora; |
| "Encargos Moratórios" | Os encargos devidos em caso de impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora e aos investidores que tenham subscrito e integralizado os CRI ou quaisquer outros investidores que venham a ser titulares dos CRI, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetiva mora até a efetiva liquidação da dívida, calculados, cumulativamente, da seguinte forma, sem prejuízo da remuneração prevista nas Cláusulas 6.3, 6.4 e 6.5: **(i)** juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; **(ii)** multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; e **(iii)** despesas eventualmente incorridas com a cobrança dos valores devidos e não pagos, o que inclui, mas sem limitação, honorários advocatícios contratuais, sem prejuízo da remuneração e atualização monetária devida nos CRI..<br><br>A Emissora apenas arcará com eventuais Encargos Moratórios com seu patrimônio comum se: **(i)** tiver recebido as informações e os recursos necessários ao pagamento dos Titulares dos CRI com pelo menos 2 (dois) Dias Úteis de antecedência; e **(ii)** o atraso no pagamento de valores devidos aos Titulares dos CRI se der por sua culpa exclusiva; |
| "Emissão" | A presente 97ª (nonagésima sétima) emissão de CRI da Emissora, emitida em 2 (duas) classes, sendo a classe sênior emitida em série única e a classe subordinada dividida em subclasse mezanino e subclasse júnior; |
| "Emissora" ou "Securitizadora" | A **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, conforme qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização; |
| "Emitentes" | Significam as devedoras da Notas Comerciais; |

| | |
|---|---|
| "Eventos de Recompra Compulsória" | Os eventos de recompra compulsória, conforme descritos e caracterizados no Contrato de Cessão de Créditos; |
| "Evento de Recompra Facultativa" | Após o período de 6 (seis) meses contados da data do pagamento do Valor da Cessão, fica facultado à cada uma das Cedentes realizar, por livre iniciativa, a recompra parcial dos respectivos Créditos Imobiliários, mediante o pagamento do Valor de Recompra Facultativa (conforme definido no respectivo Contrato de Cessão), em conjunto ou no agregado; |
| "Eventos de Recompra" | Significam, quando em conjunto, os Eventos de Recompra Compulsória e os Eventos de Recompra Facultativa; |
| "Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais" | Significam os eventos de vencimento antecipado automático das Notas Comerciais, conforme descritos nos Termos de Emissão; |
| "Escriturador das Notas Comerciais": | A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ; |
| "Fiador(es)" | Significam os Fiadores de cada um dos Contratos de Cessão, conforme neles definidos; |
| "Fiança" | A fiança outorgada por cada um dos Fiadores, nos termos dos respectivos Contratos de Cessão de Créditos, em garantia às respectivas Obrigações Garantidas do Contrato de Cessão de Créditos; |
| "Fundo de Revolvência e Prêmio" | O montante retido na Conta Centralizadora com recursos oriundos do pagamento dos Créditos Imobiliários, observada a Ordem de Pagamentos, que servirá para a aquisição de novos Créditos Imobiliários durante o Período de Revolvência e, uma vez encerrado tal período, pagamento do Prêmio de Subordinação. |
| "Fundos de Reserva" | Fundo de reserva a ser constituído pelos Cedentes ou pelas Emitentes, conforme o caso, nas respectivas Contas Vinculadas, nos termos da Cláusula 8 abaixo. |

| | |
|---|---|
| "Governo Federal" | O Governo Federal do Brasil; |
| "Garantias" | Quando em conjunto, as Garantias Cessão e as Garantias NC; |
| "Garantias Cessão" | Em conjunto a Fiança, a Cessão Fiduciária Conta Vinculada de cada Contrato de Cessão, a Coobrigação e o Fundo de Reserva em garantia das Obrigações Garantidas Cessão; |
| "Garantias NC" | Em conjunto o Aval, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Cessão Fiduciária de Recebíveis NC, e o Fundo de Reserva em garantia de cada uma das Notas Comerciais; |
| "Grupo Econômico da Emissora" | Com relação à Emissora, seus controladores e acionistas (diretos ou indiretos), afiliadas, subsidiárias (diretas ou indiretas), sociedades sob o controle comum e seus respectivos diretores, administradores ou empregados; |
| "IBGE" | O Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística; |
| "IN RFB 1.585" | Instrução Normativa da RFB nº 1585, de 31 de agosto de 2015; |
| "Investidores Profissionais" ou "Investidores" | São os investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos dos artigos 13 da Resolução CVM 30; |
| "Índice de Senioridade Mezanino" | Conforme definido na Cláusula 7.4(ii) abaixo; |
| "Índice de Senioridade Sênior" | Conforme definido na Cláusula 7.4(i) abaixo ; |
| "Índice de Sobregarantia" | Conforme definido na Cláusula 7.5 abaixo; |
| "IOF/Câmbio" | O Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio; |

| | |
|---|---|
| "IOF/Títulos" | O Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários; |
| "IPCA" | O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo IBGE; |
| "IRPJ" | O Imposto de Renda da Pessoa Jurídica; |
| "IRRF" | O Imposto de Renda Retido na Fonte; |
| "JUCESP" | A Junta Comercial do Estado de São Paulo; |
| "Legislação Socioambiental" | Em conjunto, as normas legais e infralegais de natureza trabalhista, social e ambiental em vigor, incluindo, mas sem se limitar, aquelas relacionadas à saúde e segurança ocupacional, à inexistência de trabalho infantil e análogo a de escravo, aos direitos humanos nos termos do Decreto nº 11.772, de 9 de novembro de 2023, conforme em vigor, direitos dos povos indígenas e quilombolas, mídias antidemocráticas de que trata a Lei Federal nº 14.197, de 1º de setembro de 2021; e, quanto ao meio ambiente, aquelas relacionadas à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e ao SISNAMA – Sistema Nacional do Meio Ambiente; |
| "Lei das Sociedades por Ações" ou "Lei nº 6.404" | A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor; |
| "Lei nº 9.613" | A Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme em vigor; |
| "Lei nº 8.981" | A Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor; |
| "Lei nº 9.514" | A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor; |
| "Lei nº 9.718" | A Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, conforme em vigor; |
| "Lei nº 10.931" | A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor; |
| "Lei nº 11.033" | A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor; |
| "Lei nº 11.941" | A Lei nº 11.941, de 27 de maio de 2009, conforme em vigor; |
| "Lei nº 14.430" | A Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor; |

| | |
|---|---|
| "Leis Anticorrupção" | Em conjunto, as normas relativas a atos de corrupção em geral, nacionais e estrangeiras, incluindo, conforme aplicáveis, mas não se limitando a: **(1)** o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, conforme em vigor; **(2)** a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor; **(3)** o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 (FCPA)*, conforme em vigor; e **(4)** *UK Bribery Act of 2010 (UKBA)*, conforme em vigor; |
| "Leis de Combate à Lavagem de Dinheiro" | Em conjunto, **(i)** a *Currency and Foreign Transactions Reporting Act of 1970*, conforme em vigor; **(ii)** o *Bank Secrecy Act*, conforme em vigor pela *USA Patriot Act of 2001*; e **(iii)** o *Money Laundering Control Act of 1986*, incluindo as leis relativas à prevenção e detecção de lavagem de dinheiro, nos termos da *18 USC Section 1956 and 1957*, da Lei nº 9.613, e a regulamentação editada pelo CMN e pelo BACEN; |
| "Leis de Sanção" | Significa qualquer lei, regulamento, embargo, disposição de congelamento, proibição ou medida restritiva relacionada ao comércio, fazer negócios, investimentos, exportar, financiar ou disponibilizar ativos (ou outros semelhantes ou relacionados com qualquer do anterior) promulgada, aplicada, imposta ou administrada por quaisquer das seguintes autoridades sancionadoras: (1) Conselho de Segurança das Nações Unidas, União Europeia, OFAC, os Departamentos do Tesouro e do Comércio dos Estados Unidos, o governo da Suíça, o governo do Reino Unido, o Tesouro de Sua Majestade do Reino Unido, conforme aplicável; e/ou (2) todo e qualquer país com que a Emissora, qualquer sociedade do Grupo Econômico da Emissora e do Coordenador Líder e suas afiliadas tenham ligação, conforme aplicável; e/ou (3) os governos, instituições ou agências de qualquer país ou entidade listados nos itens (1) e (2); |
| "Limite Máximo do Índice de Sobregarantia" | Conforme definido na Clausula 7.5.2 abaixo. |
| "Limite Mínimo do Índice de Sobregarantia" | Conforme definido na Clausula 7.5.1 abaixo. |
| "MDA" | O Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, para distribuição primária; |
| "Meios de Divulgação" | Os meios de divulgação elencados no artigo 13 da Resolução CVM 160, ou seja, a página na rede mundial de computadores **(i)** da Emissora; **(ii)** do Coordenador Líder; **(iii)** da B3; e **(iv)** da CVM; |

| | |
|---|---|
| "Montante Mínimo" | Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4 deste Termo de Securitização; |
| "MP nº 2.158" | A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor; |
| "Notas Comerciais" | Significam as notas comerciais a serem emitidas pelas emitentes nos termos dos Termos de Emissão; |
| "Obrigações Garantidas do Contrato de Cessão de Créditos" | As obrigações assumidas por cada Cedente no seu respectivo Contrato de Cessão de Créditos oriundas (i) da respectiva Coobrigação pelo pegamento da totalidade das obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original, vencimento antecipado, inclusive decorrentes de juros, multas e penalidades relativas aos Créditos Imobiliários; (ii) de todas e quaisquer as obrigações assumidas por cada uma das Cedentes e por seus respectivos Fiadores nos termos de cada um dos Contratos de Cessão; (iii) quaisquer outras obrigações pecuniárias assumidas por cada uma das Cedentes e por seus respectivos Fiadores nos termos de cada um dos Contratos de Cessão, incluindo obrigações de pagar honorários, despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações, nos termos previstos em cada um dos respectivos Contratos de Cessão; e (iv) as obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que a Securitizadora, comprovadamente venham, de forma justificada, a desembolsar nos termos de cada um dos Contratos de Cessão, para a defesa de seus interesses, preservação ou exercício de seus direitos, para cobrança, judicial ou extrajudicial, e/ou em decorrência da constituição, manutenção, realização, consolidação e/ou excussão ou execução de qualquer das garantias ; |
| "Obrigações Garantidas das Notas" | Conforme definidas nos Termos de Emissão; |
| "Comerciais" | |
| "Oferta" | A oferta pública de distribuição dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino, que será realizada sob o rito de registro automático, nos termos dos artigos 25 e 26, inciso VIII, alínea (b), da Resolução CVM 160, por se tratar de oferta pública de |

distribuição de títulos de securitização emitidos por companhia securitizadora registrada na CVM, destinada a Investidores Profissionais;

| | |
|---|---|
| "Patrimônio Separado" | O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos do Patrimônio Separado, pelas Garantias, pelas CCI, pelas Garantias, pela Conta Centralizadora, Contas Vinculadas e pela Conta de Liquidação, patrimônio este que não se confunde com o patrimônio comum da Emissora. O Patrimônio Separado destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI, aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais; |
| "Pessoas Vinculadas" | Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula **Error! Reference source not found.** deste Termo de Securitização; |
| "PIS" | A Contribuição ao Programa de Integração Social; |
| "Prazo de Colocação" | O prazo máximo de colocação dos CRI será de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160; |
| "Prazo de Revolvência" | Significa o prazo previsto na Cláusula **Error! Reference source not found.** abaixo para a compra de novos Créditos Imobiliários; |
| "Preço de Integralização" | significa, quando em conjunto, o Preço de Integralização CRI Júnior, Preço de Integralização CRI Mezanino e Preço de Integralização CRI Sênior; |
| "Preço de Integralização CRI Júnior" | O preço de integralização dos CRI Júnior no âmbito da Emissão, correspondente ao respectivo Valor Nominal Unitário dos CRI Júnior na Primeira Data de Integralização dos CRI Júnior e, nas demais datas de integralização, ao Valor Nominal Unitário dos CRI Júnior acrescido da Remuneração dos CRI Júnior, calculada de forma *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI Júnior até a data da sua efetiva integralização, de acordo com o presente Termo de Securitização; |
| "Preço de Integralização CRI Mezanino" | O preço de integralização dos CRI Mezanino no âmbito da Emissão, correspondente ao respectivo Valor Nominal Unitário dos CRI Mezanino na Primeira Data de Integralização dos CRI Mezanino e, nas demais datas de |

integralização, ao Valor Nominal Unitário dos CRI Mezanino acrescido da Remuneração dos CRI Mezanino , calculada de forma *pro rata temporis,* desde a Primeira Data de Integralização dos CRI Mezanino até a data da sua efetiva integralização, de acordo com o presente Termo de Securitização;

| | |
|---|---|
| "Preço de Integralização CRI Sênior" | O preço de integralização dos CRI Sênior no âmbito da Emissão, correspondente ao respectivo Valor Nominal Unitário dos CRI Sênior na Primeira Data de Integralização dos CRI Sênior e, nas demais datas de integralização, ao Valor Nominal Unitário dos CRI Sênior acrescido da Remuneração dos CRI Sênior , calculada de forma *pro rata temporis,* desde a Primeira Data de Integralização dos CRI Sênior até a data da sua efetiva integralização, de acordo com o presente Termo de Securitização; |
| "Prêmio de Subordinação" | É o prêmio a ser pago aos Titulares dos CRI Júnior equivalente ao montante de recurso disponível na Conta Centralizadora após a realização dos pagamentos da Cascata de Pagamentos, conforme definida abaixo e desde que observado o disposto nas Cláusulas 7.2. a 7.7. deste Termo de Securitização; |
| "Primeira Data de Integralização" | A data em que ocorrer a primeira integralização dos CRI, por intermédio das normas e dos procedimentos adotados pela B3; |
| "Primeira Data de Integralização CRI Júnior" | A data em que ocorrer a primeira integralização dos CRI Júnior, por intermédio das normas e dos procedimentos adotados pela B3; |
| "Primeira Data de Integralização CRI Mezanino" | A data em que ocorrer a primeira integralização dos CRI Mezanino, por intermédio das normas e dos procedimentos adotados pela B3; |
| "Primeira Data de Integralização CRI Sênior" | A data em que ocorrer a primeira integralização dos CRI Sênior, por intermédio das normas e dos procedimentos adotados pela B3; |
| "Recompra Compulsória" | A recompra compulsória, parcial ou integral, dos Créditos Imobiliários Cessão, na hipótese de ocorrência de quaisquer dos Eventos de Recompra Compulsória, no estado em que se encontrarem, mediante o pagamento, à Emissora, do Valor |

de Recompra Compulsória, conforme definido no Contrato de Cessão de Créditos, pela Cedente, nos termos do Contrato de Cessão de Créditos;

| | |
|---|---|
| "Recompra Facultativa" | A faculdade das Cedentes de exercerem a recompra facultativa parcial dos Créditos Imobiliários Cessão, na hipótese de ocorrência de qualquer dos Eventos de Recompra Facultativa; |
| "Resgate Antecipado Facultativo Total ou Parcial das Notas Comerciais" | Após o período de 6 (seis) meses da Data de Emissão será permitido o resgate antecipado total ou parcial facultativo das Notas Comerciais, conforme disposto nos Termos de Emissão das Notas Comerciais; |
| "RFB" | A Receita Federal do Brasil; |
| "Regime Fiduciário" | O regime fiduciário instituído pela Emissora, na forma dos artigos 25 e 26 da Lei nº 14.430, sobre os Créditos Imobiliários, as Garantias, as CCI, o Fundo de Despesas, a Fiança, a Conta Centralizadora e a Conta de Liquidação. Os créditos e recursos submetidos ao Regime Fiduciário passarão a constituir o Patrimônio Separado; |
| "Remuneração" | Quando referidas em conjunto ou individual e indistintamente, a Remuneração dos CRI Júnior, a Remuneração dos CRI Mezanino e a Remuneração dos CRI Sênior; |
| "Remuneração dos CRI Júnior" | Tem o seu significado definido na Cláusula **Error! Reference source not found.** do presente Termo de Securitização; |
| "Remuneração dos CRI Mezanino" | Tem o seu significado definido na Cláusula **Error! Reference source not found.** do presente Termo de Securitização; |
| "Remuneração dos CRI Sênior" | Tem o seu significado definido na Cláusula **Error! Reference source not found.** do presente Termo de Securitização; |
| "Relatório Mensal" | O relatório contendo a relação de Créditos Imobiliários inadimplidos, com a indicação do valor e do prazo de inadimplemento, bem como a relação de pagamentos feitos, e saldo em aberto, o qual deverá ser encaminhado pelo |

| | |
|---|---|
| | Consultor Contratado, à Emissora, mensalmente, até o dia 5 (cinco) de cada mês, observado o disposto na Cláusula **Error! Reference source not found.** abaixo; |
| "Regras e Procedimentos ANBIMA" | As "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*", publicadas pela ANBIMA e em vigor desde 24 de março de 2025, conforme em vigor; |
| "Resolução CMN 5.118" | A Resolução do CMN nº 5.118, de 1 de fevereiro de 2024, conforme em vigor; |
| "Resolução CVM 17" | A Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor; |
| "Resolução CVM 30" | A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor; |
| "Resolução CVM 33" | A Resolução da CVM nº 33, de 19 de maio de 2021, conforme em vigor; |
| "Resolução CVM 60" | A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor; |
| "Resolução CVM 80" | A Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme em vigor; |
| "Resolução CVM 160" | A Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor; |
| "Revolvência" | Tem o seu significado definido na Cláusula **Error! Reference source not found.**6 abaixo; |
| "SRE" | A Superintendências de Registro de Valores Mobiliários, da CVM; |
| "Spread Mezanino" | CDI + 5,5% a.a. |
| "Spread Sênior" | CDI + 3% a.a. |
| "Termo de Securitização" | O presente *Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários em Duas Classes, Sendo a Classe Sênior Emitida em Série Única e a Classe Subordinada Dividia em Subclasse Mezanino e Subclasse Júnior, da 97ª (Nonagésima) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora Lastreados em Créditos Imobiliários Diversificados*; |

| | |
|---|---|
| "Termo de Emissão" | Significam os "*Termo Constitutivo de Nota Comercial da 1ª Emissão de Nota(s) Comercial(is) Escritural(is), em Série Única, Para Colocação Privada*" a serem celebrados entre as Emitentes, os Avalistas e a Securitizadora; |
| "Titulares dos CRI" | Os investidores que tenham subscrito e integralizado os CRI no âmbito da Oferta ou qualquer outro investidor que venha a ser titular de CRI, nos termos deste Termo de Securitização; |
| "Preço(s) de Cessão" | Os respectivos preços a serem pagos pela Emissora às Cedentes, pela cessão dos Créditos Imobiliários, nos termos dos respectivos Contratos de Cessão de Créditos, após o cumprimento das Condições Precedentes; |
| "Valor Alvo" | O valor que deverá ser recebido pela Emissora a título de pagamento dos Créditos Imobiliários Cessão objeto dos Contratos de Cessão, a partir do pagamento do Preço de Cessão, conforme fórmula e o cronograma de pagamento e outras condições aplicáveis descritas no Anexo II aos Contratos de Cessão; |
| "Preço de Recompra Compulsória" | Observada a liberalidade do Consultor Contratado em aplicar ou não o prêmio a cada uma das Cedentes, nos casos aplicáveis, o prêmio será o preço correspondente à soma entre: (i) o valor da variável "BCFMG" na data da Recompra Compulsória; (ii) o valor da variável "Atual.BCFMG", considerando um "dup" correspondente à quantidade de Dias Úteis existentes entre a Data de Cumprimento do Fluxo Mínimo Garantido imediatamente anterior e a data do efetivo pagamento da Recompra Compulsória; (iii) o Prêmio de Recompra; e (iv) todos os encargos, despesas e saldos vencidos, observadas as fórmulas previstas no Anexo VII ao presente instrumento; |
| "Prêmio de Recompra Facultativa" | o prêmio correspondente à multiplicação de 3% (três por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, pelo prazo remanescente dos contratos cedidos, calculado conforme fórmula prevista abaixo:<br><br>Prêmio = Prêmio de Recompra Compulsória X [(Prazo Remanescente)/252] x (soma das variáveis previstas nos itens (i) e (ii) acima)<br>Sendo:<br><br>Prêmio de Recompra Compulsória = 3,00% (três inteiros por cento) ao ano; |

Prazo Remanescente = quantidade de Dias Úteis, contados da data da efetiva Recompra Facultativa até a Data de Vencimento dos CRI.

| | |
|---|---|
| "Valor Nominal Unitário" ou "Valor Nominal" | Na Data de Emissão, o valor correspondente a R$ 1.000,00 (mil reais); |
| "Valor Total da Emissão" | O valor total da Emissão é de R$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais); e |

**1.2.** Prazos: Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade.

**1.3.** Aprovação da Emissão: 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.

## 2. REGISTROS E DECLARAÇÕES

**2.1.** Custodiante: O presente Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão custodiados na Instituição Custodiante, nos termos da Resolução CVM 60.

**2.2.** Objeto da Oferta: Os CRI Sênior e os CRI Mezanino serão objeto de Oferta Pública, enquanto os CR Júnior serão objeto da Colocação Privada.

**2.3.** Declarações: São apresentadas, nos Anexos IV, V e VI ao presente Termo, as declarações emitidas pela Emissora, pelo Agente Fiduciário e pelo Custodiante, respectivamente.

**2.4.** Regime dos CRI: Os CRI Sênior e os CRI Mezanino serão distribuídos com a intermediação do Coordenador Lider, em regime de melhores esforços de colocação, conforme previsto no Contrato de Distribuição. Ambos serão depositados eletronicamente pela Emissora:

(i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira dos CRI realizada por meio da B3; e

(ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente, os eventos de pagamentos e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

**2.5.** Registro dos CRI Júnior: Os CRI Júnior serão colocados de forma privada para a **LBA CAPITAL LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 26.314.539/0001-09, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e/ou qualquer esforço de venda perante investidores, e não serão registrados para distribuição e negociação na B3. Os CRI Júnior serão registrados em nome do titular na LAQUS, e a integralização realizada fora do âmbito da LAQUS.

**2.6.** Registro perante a ANBIMA: A Oferta será registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 19 do Código ANBIMA de Ofertas Públicas e dos artigos 15 e 16 das Regras e Procedimentos ANBIMA, no prazo de até 7 (sete) dias contados da data da divulgação do Anúncio de Encerramento.

## 3. VINCULAÇÃO E CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**3.1.** Vinculação dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários iniciais e suas características específicas serão descritos no Anexo I-C e Anexo I-D ao presente Termo e sua titularidade foi adquirida pela Securitizadora por meio da celebração dos Contratos de Cessão.

**3.1.1.** A Securitizadora poderá até o atingimento do Valor Total da Emissão, adquirir novos Créditos Imobiliários, representados pelas respectivas CCI, por meio dos Termos de Emissão para posterior vinculação aos CRI, desde que os novos Créditos Imobiliários atendam, de forma integral e cumulativa, aos Critérios de Elegibilidade e tais Créditos Imobiliários sejam aprovados no Comitê de Aprovação (conforme abaixo definido), em conformidade, proporcionalmente e previamente à integralização dos CRI, dispensada a realização de Assembleia Geral nesse sentido, nos termos do inciso X do artigo 17 da Resolução CVM 60.

**3.1.2.** A vinculação de tais novos Créditos Imobiliários serão formalizados pela Emissora por meio da celebração de aditamentos ao presente Termo de Securitização, com a inclusão das CCI celebradas no Anexo I-A, Anexo I-B e

Anexo I-C. Mediante celebração do aditamento, tais novos Créditos Imobiliários passarão a ser considerados Créditos Imobiliários para todos os fins vinculados ao presente Termo de Securitização.

**3.1.3.** A Securitizadora pagará, a cada nova vinculação, o valor estipulado e nas condições previstas no respectivo Contrato de Cessão, a título de Valor de Cessão, ou na respectiva Nota Comercial, a título de valor devido das Notas Comerciais, prioritariamente com os recursos existentes no Fundo de Revolvência e Prêmio ou, na insuficiência destes, com os recursos oriundos da integralização dos CRI anteriores, observadas condições previstas na Cláusula 3.1.7 abaixo.

**3.1.4.** A aquisição de novos Créditos Imobiliários está condicionada à verificação dos Critérios de Elegibilidade pelo Comitê de Aprovação, conforme abaixo definido, cabendo ao Consultor Contratado fornecer as seguintes informações, **(i)** o(s) novo(s) Contrato(s) Imobiliário(s) formalizado(s) ou Termos de Emissão; **(ii)** o Relatório de Aprovação, conforme abaixo definido; e **(iii)** relatório de conclusão das diligências jurídica, financeira e de crédito, conforme detalhada no Contrato de Consultoria ("Documentação de Aprovação de Crédito").

**3.1.5.** Uma vez aprovados pelo Comitê de Aprovação, os Documentos de Aprovação de Crédito deverão ser encaminhados ao Agente Fiduciário, com cópia à Emissora, em até 5 Dias Úteis de cada data de liquidação dos CRI, devendo o Agente Fiduciário, em conjunto com a Emissora, celebrarem todos os documentos para formalização da cessão dos respectivos Créditos Imobiliários aprovados, quais sejam: (i) contrato de cessão; (ii) CCI; (iii) aditamento ao presente Termo de Securitização.

**3.1.6.** A Securitizadora assim como o Agente Fiduciário não assumirá qualquer responsabilidade pela veracidade, incompletude, inconsistência ou insuficiência das informações prestadas pelo Consultor Contratado.

**3.1.7.** Com exceção dos Créditos Imobiliários adquiridos no âmbito da Revolvência, cujo procedimento está previsto nas Cláusulas 3.6 e seguintes abaixo, para cada vinculação dos Créditos Imobiliários à Emissão deverão ser formalizados, às expensas do Patrimônio Separado, os seguintes documentos (em conjunto, os "Documentos Comprobatórios"), previamente à respectiva integralização dos CRI:

**(i)** a formalização do Boletim de Subscrição dos CRI, em valor correspondente, no mínimo, ao respectivo Valor de Cessão dos Créditos Imobiliários;

**(ii)** a formalização da emissão das CCI representativas dos Créditos Imobiliários;

**(iii)** aditamento ao presente Termo de Securitização, substancialmente nos termos do Anexo X deste Termo de Securitização, no qual prevê, dentre outras obrigações, a alteração do Anexo I-C ou Anexo I -D para prever os novos Créditos Imobiliários;

**(iv)** a formalização, pela Instituição Custodiante, da declaração prevista no Anexo VI ao presente instrumento; e

**(v)** a formalização, pela Securitizadora, da declaração prevista no Anexo IV ao presente instrumento, para fins de instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários.

**3.2.** Pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os pagamentos recebidos relativos aos Créditos Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos respectivos CRI, por força do Regime Fiduciário constituído pela Securitizadora, em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Securitizadora. Por força da vinculação de que trata esta Cláusula, os Créditos Imobiliários:

(i) constituem Patrimônio Separado único, não se confundindo com o patrimônio da Securitizadora em nenhuma hipótese;

(i) permanecerão segregados do patrimônio da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

(ii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e das Despesas a que estejam vinculados, observada a Cascata de Pagamentos prevista no presente Termo de Securitização;

(iii) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora;

(iv) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser excutidos por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e

(v) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estejam vinculados.

**3.2.1.** A Securitizadora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado que, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário poderá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários caso a Securitizadora não o faça.

**3.3.** Origem dos Créditos Imobiliários. As CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, foram e serão emitidas sob a forma escritural, nos termos da Lei nº 10.931.

**3.3.1.** Os instrumentos pelos quais as CCI foram emitidas deverão ser custodiados junto à Instituição Custodiante das CCI indicadas no Anexo I-C e Anexo I-D deste Termo de Securitização, nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931.

**3.4.** Custódia. A Instituição Custodiante das CCI será responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia e guarda das CCI, nos termos do §4º do art. 18 da Lei nº 10.931 e da Resolução CVM 60, até a Data de Vencimento ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado, que assinará a declaração constante do Anexo VI ao presente Termo de Securitização.

**3.4.1.** As CCI deverão ser mantidas pela Instituição Custodiante das CCI, que será fiel depositária com as funções de: (i) receber os Contratos Imobiliários; (ii) fazer a custódia e guarda digital dos Contratos Imobiliários e das CCI até a Data de Vencimento ou a data de liquidação total do Patrimônio Separado; e (iii) diligenciar para que os Contratos Imobiliários e as CCI sejam mantidas, às suas expensas, atualizadas e em perfeita ordem.

**3.5.** Características dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, contam com as características indicadas no Anexo I-C deste Termo de Securitização.

**3.6.** Revolvência. A Securitizadora poderá adquirir novos Créditos Imobiliários, para vinculá-los aos CRI, com os recursos oriundos do pagamento dos Créditos Imobiliários retidos no Fundo de Revolvência e Prêmio, desde que sejam atendidos os Critérios de Elegibilidade e que tais Créditos Imobiliários sejam aprovados no Comitê de Aprovação, conforme abaixo definido, observado o disposto na Cláusula 3.6.1.1. abaixo ("Revolvência").

**3.6.1.** O pagamento dos Valores de Cessão ou dos Valores Totais NC, conforme o caso, devidos por ocasião da aquisição de novos Créditos Imobiliários no âmbito da Revolvência será realizado com os recursos disponíveis no Fundo de Revolvência e Prêmio, observado o seguinte procedimento:

**(i)** Com 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência à realização do Comitê de Aprovação, o Consultor Contratado deverá apresentar, além dos Documentos de Aprovação, um relatório contendo: (a) as características dos novos Créditos Imobiliários, o que inclui, mas sem limitação o seu valor, forma de atualização, datas de vencimento, bem como uma declaração de que valor total dos Créditos Imobiliários vinculados e a serem vinculados aos CRI seja suficiente para pagamento do valor nominal unitário dos CRI integralizados, até a Data de Vencimento dos CRI, bem como de que os Créditos Imobiliários atendem aos Critérios de Elegibilidade, assim como as respectivas memórias de cálculo e os respectivos documentos comprobatórios; e (b) o Valor de Cessão ou Valor Total NC dos novos Créditos Imobiliários a serem pagos com os recursos do Fundo de Revolvência e Prêmio ("Relatório de Aprovação"); e

**(ii)** A Securitizadora e as Cedentes deverão formalizar os respectivos Contratos de Cessão ou a Securitizadora e as Emitente deverão formalizar as Notas Comerciais, conforme o caso.

**3.6.1.1.** A Securitizadora poderá vetar a aquisição de novos Créditos Imobiliários no âmbito da Revolvência caso entenda, de maneira justificada, que o referido Crédito Imobiliário não atende seus parâmetros de compliance e KYC (*know your cliente*) e caso não atenda aos Critérios de Elegibilidade.

**3.6.2.** Trimestralmente, os recursos incorporados ao Fundo de Revolvência e Prêmio nos períodos entre os dias 31 de março, 30 de junho, 30 de setembro e 31 de dezembro ("Datas de Referência para a Revolvência") e não utilizados na aquisição de novos créditos imobiliários deverão ser utilizados na Amortização Extraordinária dos CRI na Data de Pagamento imediatamente subsequente, salvo deliberação em sentido contrário pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial.

**3.6.3.** Em caso de aprovação dos novos Créditos Imobiliários no âmbito da Revolvência, a Securitizadora e o Agente Fiduciário se comprometem a aditar este Termo de Securitização, de forma a vincular os novos Créditos Imobiliários adquiridos, em até 45 (quarenta e cinco) dias da data da respectiva aquisição dos novos Créditos Imobiliários pela Securitizadora, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral.

Governança. Fica instituído o comitê de aprovação, composto pela Emissora, pelo Consultor Contratado e pelos Titulares dos CRI ("Comite de Aprovação") responsável pela análise e deliberação acerca da elegibilidade e aprovação dos Créditos Imobiliários, incluindo aqueles objeto da Revolvência, a serem adquiridas ou vinculadas à presente Emissão, o qual seguirá as regras abaixo:

a) O Comitê de Aprovação reunir-se-á ordinariamente com periodicidade semanal e será composto por 3 (três) membros, sendo 1 (um) indicado pelos Titulares dos CRI Júnior e 2 (dois) indicados em conjunto pelos Titulares dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino;

b) Nas reuniões do Comitê de Aprovação participarão obrigatoriamente representantes da Emissora e do Consultor Contratado para auxiliar o trabalho do referido Comitê de Aprovação;

c) As deliberações do Comitê de Aprovação serão tomadas por unanimidade dos seus membros, sendo que no caso de aprovação por maioria a aquisição dos Créditos Imobiliários será considerada não aprovada;

d) O Comitê de Aprovação analisará, em conjunto, os Documentos de Aprovação e os Relatórios de Aprovação, conforme encaminhados pelo Consultor Contratado; e

e) As reuniões poderão ocorrer presencialmente ou por meio eletrônico, sendo admitida a formalização das deliberações por correio eletrônico, plataforma digital ou outro meio que permita a comprovação da manifestação de vontade dos membros.

**3.6.4.** Adicionalmente, sem prejuízo da prestação de informações à Emissora pelo Consultor Contratado, será instituído um comitê de monitoramento, composto pela Emissora e pelo Consultor Contratado ("Comitê de

Monitoramento"), responsável pelo acompanhamento do desempenho dos Créditos Imobiliários vinculada à presente securitização e pela avaliação de medidas corretivas em situações de deterioração de crédito, o qual seguirá as regras abaixo:

a) O Comitê de Monitoramento reunir-se-á ordinariamente com periodicidade mensal e, extraordinariamente, sempre que necessário; e

b) Serão submetidos à análise do Comitê de Monitoramento, entre outros, os casos em que: (i) os fluxos gerados pela carteira de Créditos Imobiliários sejam insuficientes para suportar o pagamento das obrigações da securitização, exigindo a utilização do Fundo de Reserva ou de outros mecanismos de suporte de crédito; e (ii) ocorram qualquer um dos Eventos de Recompra e/ou Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais.

## 4. CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA

**4.1.** Características dos CRI: os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possuem as seguintes características:

| **CRI SÊNIOR** |
|---|
| 1. **Emissão**: 97ª (nonagésima sétima); |
| 2. **Classe**: Sênior; |
| 3. **Série**: 1ª (primeira); |
| 4. **Quantidade de CRI Sênior**: 180.000 (cento e oitenta mill) de CRI Sênior; |
| 5. **Valor Total de Emissão dos CRI Sênior**: R$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais), na Data de Emissão; |
| 6. **Valor Nominal Unitário**: R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão; |
| 7. **Prazo da Emissão dos CRI Seniores**: 1.808 (mil oitocentos e oito dias) a contar da Data de Emissão; |
| 9. **Remuneração**: corresponderá à 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores (http://www.b3.com.br), acrescida exponencialmente do Spread Sênior, conforme definida e calculada na forma da Cláusula **Error! Reference source not found.** abaixo; |
| 10. **Periodicidade de Pagamento de Amortização e Remuneração**: mensal, conforme datas indicadas no **Anexo II** deste Termo de Securitização, sendo a primeira data de pagamento, conforme itens 11 e 12 abaixo, com incorporação de juros desde a Primeira Data de Integralização dos CRI até a data do Primeiro Pagamento de Amortização e Remuneração, e o último pagamento na Data de Vencimento dos CRI Sênior conforme **Anexo II** deste Termo de Securitização; |

11. **Data do Primeiro Pagamento da Remuneração**: 03 de julho de 2026;
12. **Data do Primeiro Pagamento de Amortização**: 01 de julho de 2027;
13. **Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira**: B3;
14. **Data de Emissão**: 22 de junho de 2026;
15. **Local de Emissão**: São Paulo – SP;
16. **Data de Vencimento dos CRI Sênior**: 04 de junho de 2031;
17. **Garantias**: os CRI não possuirão garantias. Os Créditos Imobiliários serão garantidos pelas Garantias reais ou fidejussórias, eventualmente constituídas para pagamento de cada um dos Contratos Imobiliários;

**CRI MEZANINO**

1. **Emissão**: 97ª (nonagésima sétima);
2. **Classe**: Subordinada, subclasse Mezanino;
3. **Série**: 2ª (segunda);
4. **Quantidade de CRI Mezanino**: 39.000.00 (trina e nove mil) de CRI Mezanino;
5. **Valor Total de Emissão dos CRI Mezanino**: R$ 39.000.000,00 (trinta e nove milhões de reais), na Data de Emissão;
6. **Valor Nominal Unitário**: R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
7. **Prazo dos CRI Mezaninos**: 1.808 (mil oitocentos e oito dias), a contar da Data de Emissão;
9. **Remuneração**: corresponderá a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores (http://www.b3.com.br), acrescida exponencialmente do Spread Mezanino, conforme definida e calculada na forma da Cláusula **Error! Reference source not found.** abaixo;
10. **Periodicidade de Pagamento de Amortização e Remuneração**: mensal, conforme datas indicadas no **Anexo II** deste Termo de Securitização, sendo a primeira data de pagamento, conforme itens 11 e 12 abaixo, com incorporação de juros desde a Primeira Data de Integralização dos CRI Mezanino até a data do Primeiro Pagamento de Amortização e Remuneração, e o último pagamento na Data de Vencimento dos CRI Mezanino conforme **Anexo II** deste Termo de Securitização;
11. **Data do Primeiro Pagamento da Remuneração**: 03 de julho de 2026;
12. **Data do Primeiro Pagamento de Amortização**: 01 de julho de 2027;
13. **Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira**: B3;
14. **Data de Emissão**: 22 de junho de 2026;
15. **Local de Emissão**: São Paulo – SP;
16. **Data de Vencimento dos CRI Mezanino**: 04 de junho de 2031; para os CRI Mezanino;
17. **Garantias**: os CRI não possuirão garantias. Os Créditos Imobiliários serão garantidos pelas Garantias reais ou fidejussórias, eventualmente constituídas para pagamento de cada um dos Contratos Imobiliários;

| **CRI JÚNIOR** |
|---|
| 1. **Emissão**: 97ª (nonagésima sétima); |
| 2. **Classe**: Subordinada, subclasse Júnior; |
| 3. **Série: 3**ª (terceira); |
| 4. **Quantidade de CRI Júnior**: 8.100 (oitenta e um mil reais) de CRI Júnior**;** na Data de Emissão |
| 5. **Valor Total de Emissão dos CRI Júnior**: R$ 81.000.000,00 (oitenta e um milhões de reais); na Data de Emissão |
| 6. **Valor Nominal Unitário**: R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão; |
| 7. **Prazo dos CRI Juniores**: 1.808 dias a contar da Data de Emissão; |
| 9. **Remuneração**: corresponderá a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores (http://www.b3.com.br), acrescida exponencialmente do Spread Júnior, conforme definida e calculada na forma da Cláusula **Error! Reference source not found.** abaixo; |
| 10. **Periodicidade de Pagamento de Amortização e Remuneração**: mensal, conforme datas indicadas no **Anexo II** deste Termo de Securitização, sendo a primeira data de pagamento, conforme itens 11 e 12 abaixo, com incorporação de juros desde a Primeira Data de Integralização dos CRI Mezanino até a data do Primeiro Pagamento de Amortização e Remuneração, e o último pagamento na Data de Vencimento dos CRI Mezanino conforme **Anexo II** deste Termo de Securitização; |
| 11. **Data do Primeiro Pagamento da Remuneração**: 04 de junho de 2031; |
| 1. 12. **Data do Primeiro Pagamento de Amortização**: 04 de junho de 2031; |
| 13. **Ambiente de Registro em nome do titular**: B3; |
| 14. **Data de Emissão**: 22 de junho de 2026; |
| 15. **Local de Emissão**: São Paulo – SP; |
| 16. **Data de Vencimento dos CRI Júnior**: 04 de junho de 2031; para os CRI Júnior; |
| 17. **Garantias**: os CRI não possuirão garantias. Os Créditos Imobiliários serão garantidos pelas Garantias reais ou fidejussórias, eventualmente constituídas para pagamento de cada um dos Contratos Imobiliários; |

**4.2.** Oferta: A Oferta dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino será realizada com a intermediação do Coordenador Líder, na qualidade de instituição intermediária líder, e será registrada na CVM de acordo com o rito de registro automático de

distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "a", da Resolução CVM 160, de modo que a Oferta não se sujeitará à análise prévia pela CVM ou pela ANBIMA. A CVM não realizará a análise prévia do conteúdo dos Documentos da Operação e haverá restrições à negociação dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino no mercado secundário, nos termos deste Termo de Securitização e da regulamentação aplicável. A Oferta é destinada apenas a Investidores Profissionais, de modo que não serão elaborados e disponibilizados prospecto e lâmina no âmbito da Oferta. Adicionalmente, ressalta-se que:

a) em conformidade com o artigo 59 da Resolução CVM 160, após a concessão do registro automático da Oferta pela CVM, deverá ser divulgado o Anúncio de Início para que seja dado início do período de distribuição, caracterizado pela possibilidade de efetiva liquidação dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino. Simultaneamente à divulgação do Anúncio de Início, a Emissora deve encaminhar à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI Sênior e os CRI Mezanino sejam admitidos à negociação versão eletrônica do Anúncio de Início, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos;

b) os CRI Sênior e os CRI Mezanino serão subscritos por meio da assinatura dos Boletins de Subscrição e serão integralizados conforme os procedimentos previstos neste Termo de Securitização e nos respectivos Boletins de Subscrição, devendo os Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração atestando que: (i) estão cientes de que a Oferta foi objeto de registro na CVM pelo rito automático; (ii) estão cientes de que os CRI Sênior e os CRI Mezanino ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160 e na Resolução CVM 60; (iii) são Investidores Profissionais, nos termos dos artigos 11 e 13 da Resolução CVM 30; (iv) foi dispensada a divulgação de prospecto e lâmina da Oferta; e (v) a CVM não realizou a análise dos Documentos da Operação, nem de seus termos e condições;

c) A OFERTA NÃO ESTÁ SUJEITA À ANÁLISE PRÉVIA DA CVM E SEU REGISTRO FOI OBTIDO DE FORMA AUTOMÁTICA, SENDO CERTO QUE FOI DISPENSADA A ELABORAÇÃO E APRESENTAÇÃO DE PROSPECTO E DE LÂMINA DA OFERTA;

d) a Oferta será encerrada tão logo se verifique o primeiro entre os seguintes eventos: (i) o encerramento do Prazo Máximo de Colocação; ou (ii) a subscrição e integralização da totalidade dos CRI objeto da Oferta. Em conformidade com o artigo 76 da Resolução CVM 160, deverá ser divulgado o Anúncio de Encerramento tão logo se verifique o primeiro entre os seguintes eventos: (i) o encerramento do Prazo Máximo de Colocação; ou (ii) a distribuição da totalidade dos CRI objeto da Oferta;

e) o Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento serão divulgados de acordo com os procedimentos previstos no artigo 13 da Resolução CVM 160

**4.2.1.** Os CRI Sênior e os CRI Mezanino poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários, observado que os CRI Sênior e os CRI Mezanino adquiridos no âmbito da Oferta deverão obedecer às seguintes restrições: ficarão bloqueados na B3 e somente poderão ser negociados no mercado secundário junto (a) a

Investidores Qualificados após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta desde que seja observado ao disposto no artigo 43-A, parágrafo 2º, inciso II da Resolução CVM 60, (b) ao público investidor em geral após decorrido 1 (um) ano da data de encerramento da Oferta e desde que seja observado o disposto no artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, nos termos do inciso "ii" do artigo 86 da Resolução CVM nº 160.

**4.2.2.** Os CRI Júnior serão objeto de Colocação Privada destinada para os sócios do Consultor Contratado, sem a intermediação de quaisquer instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, e não contará com qualquer forma de esforço de venda, sendo expressamente vedada a negociação dos CRI Júnior em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado.

**4.2.3.** A Oferta não contará com esforços de colocação no exterior.

**4.2.4.** Nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, as divulgações das informações requeridas pela CVM, devem ser feitas com destaque e sem restrições nos Meios de Divulgação.

**4.2.5.** Público-Alvo: O público-alvo da Oferta, levando-se sempre em conta o perfil de risco dos seus destinatários, será composto pelos Investidores Profissionais.

**4.2.6.** Procedimento de Liquidação da Oferta Pública: A liquidação financeira dos valores obtidos pelo Coordenador Líder com a colocação dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino no âmbito da Oferta será realizada com os recursos pagos pelos Investidores, por meio de procedimentos da B3. O valor da integralização dos CRI corresponderá ao Preço de Integralização dos CRI Sênior e os CRI Mezanino.

**4.2.7.** Formador de Mercado: nos termos do inciso II do artigo 4º das Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas, o Coordenador Líder recomendou 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. No entanto, a despeito da recomendação do Coordenador Líder, não houve nem haverá a contratação de formador de mercado.

**4.2.8.** Prazo Máximo de Distribuição: A subscrição ou aquisição dos CRI Sênior e os CRI Mezanino deve ser realizada em até 180 (cento e oitenta) dias contados da data da divulgação do Anúncio de Início, como determina o artigo 48 da Resolução CVM 160.

**4.2.9.** Encerramento da Oferta: Após encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino, será divulgado o resultado da Oferta por meio do Anúncio de Encerramento.

**4.2.9.1.** Não foi nem será constituído **(i)** fundo de amortização para a presente Emissão; e/ou **(ii)** fundo de manutenção de liquidez para os CRI.

**4.2.10.** Governança Corporativa. Nos termos do artigo 4º, inciso III, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, o Coordenador Líder, formalmente, por meio do Contrato de Distribuição, incentivou a Emissora e as Cedentes a adotarem sempre padrões mais elevados de governança corporativa.

**4.3.** Destinação dos Recursos

**4.3.1.** Destinação dos Recursos pela Emissora: Os recursos obtidos com a subscrição dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para: **(i)** pagamento a cada uma das Cedentes do Valor de Cessão descrito no respectivo Contrato de Cessão; **(ii)** pagamento a cada uma das Emitentes do Valor Total NC descrito no respectivo Termo de Emissão; e (iii) pagamento das Despesas e demais custos relacionados à Emissão.

Destinação dos Recursos pelas Emitentes: os recursos líquidos captados com a emissão das Notas Comerciais deverão ser exclusivamente destinados à Emitente, para que comprovem até a Data de Vencimento ou até que as Emitentes comprovem a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Notas Comerciais, o que ocorrer primeiro, com a destinação específica para o custeio de despesas de natureza imobiliária vinculadas e atinentes direta e/ou indiretamente à aquisição, ao desenvolvimento, à manutenção e/ou à reforma de imóveis conforme cronograma indicativo de alocação de recursos previsto no Anexo VIII ao presente Termo de Securitização ("Imóveis Destinação").

**4.3.1.1.** Em atendimento ao disposto na Resolução CMN 5.118, os recursos líquidos captados por meio desta Emissão não poderão ser direcionados pelas Emitentes em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada às Emitentes, observado que a expressão "parte relacionada" aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM. As Partes reconhecem que a obrigação descrita nesta Cláusula deverá ser observada, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

**4.3.1.2.** As Emitentes declararam que os valores a serem gastos na destinação de recursos prevista acima não foram objeto de destinação no âmbito de quaisquer outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas das Emitentes ou quaisquer outras emissões das Emitentes.

**4.3.1.3.** A comprovação da Destinação dos Recursos será feita, exclusivamente, nos termos da Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 17"), por meio: (i) da apresentação de relatório acerca da aplicação dos recursos obtidos com a Emissão, referente aos Créditos Imobiliários NC, nos termos do Anexo II aos Termos de Emissão ("Relatório de Verificação"), informando o

valor total destinado no período do semestre anterior, acompanhado de cópia das notas fiscais e seus arquivos XML de autenticações das respectivas notas fiscais, comprovantes de pagamentos, relatórios de medição das obras e dos cronograma físico financeiro ("Documentos Comprobatórios"), obrigando-se as Emitentes a enviarem referidas informações ao Agente Fiduciário com cópia para a Securitizadora, semestralmente a partir da Data de Emissão, sempre até o dia 31 de julho de cada ano, com relação ao semestre encerrado em junho, e no dia 31 de janeiro de cada ano, com relação ao semestre encerrado em dezembro ("Data de Verificação"), sendo a primeira verificação até 31 de janeiro de 2027, até a Data de Vencimento ou até a utilização da totalidade dos recursos obtidos, pelas Emitentes, no âmbito da Emissão, referente ao montante dos Créditos Imobiliários NC, o que ocorrer primeiro.

**4.3.1.4.** Os recursos captados por meio da emissão das Notas Comerciais deverão ser devidamente destinados aos Imóveis Destinação até a Data de Vencimento, conforme o cronograma indicativo de alocação de recursos previsto no Anexo IX, ou até que as Emitentes comprovem a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Notas Comerciais, o que ocorrer primeiro, nos termos do Ofício Circular nº 1/2021-CVM/SRE e observado o disposto abaixo.

**4.3.1.5.** A porcentagem destinada a cada Imóvel Destinação poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser comunicada pelas Emitentes por escrito ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora e devendo ser objeto de aditamento ao Termo de Emissão, à Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização, previamente a efetiva alteração, de forma a prever o novo percentual para cada Imóvel Destinação, o qual as Partes se obrigam a celebrar.

**4.3.1.6.** O cronograma indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará em um Evento de Inadimplemento das Notas Comerciais Escriturais e tampouco exigirá o aditamento do referido cronograma. Adicionalmente, a verificação da observância ao cronograma indicativo poderá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no cronograma indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

**4.3.1.7.** O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Emissão, relativo aos Créditos Imobiliários NC, a partir do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios. O Agente Fiduciário poderá solicitar às Emitentes todos os eventuais esclarecimentos e documentos adicionais que se façam necessários para proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos das Notas Comerciais, os quais deverão ser respondidos pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis. Adicionalmente, o Agente Fiduciário considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pelas Emitentes.

**4.3.1.8.** As Emitentes comprometeram-se a apresentar ao Agente Fiduciário e/ou à Securitizadora, sempre que o Agente Fiduciário e/ou a Securitizadora for demandado por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais, a comprovação da Destinação dos Recursos por meio de envio de cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos,

comprovantes dos pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários, comprovantes, pedidos e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais.

**4.3.1.9.** Na hipótese acima, o Agente Fiduciário e/ou a Securitizadora deverá encaminhar às Emitentes uma cópia da notificação feita pelas respectivas autoridades ou órgãos reguladores, na mesma data em esta for recebida pelo Agente Fiduciário e/ou a Securitizadora. Os documentos que comprovem a Destinação dos Recursos deverão ser enviados pelas Emitentes, ao Agente Fiduciário e/ou a Securitizadora, em até 10 (dez) dias corridos a contar da respectiva data de recebimento, pelas Emitentes, da solicitação feita pelo Agente Fiduciário e/ ou a Securitizadora ou, em menor prazo, caso assim seja necessário para fins de cumprimento tempestivo, pelo Agente Fiduciário e/ou pela Securitizadora de, quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais.

**4.3.1.10.** O Agente Fiduciário e a Securitizadora deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas, nos termos desta Cláusula, em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da Destinação de Recursos aqui estabelecida, exceto quando solicitado, pelas autoridades e órgãos reguladores.

**4.3.1.11.** As Emitentes e a Securitizadora, sendo que, com relação a esta, no seu melhor conhecimento, e com base nas informações enviadas pelas Emitentes e/ou nas declarações das Emitentes, declaram que os valores a serem gastos na Destinação dos Recursos não foram e nem serão objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários.

**4.3.1.12.** O Consultor Contratado será responsável pela custódia e guarda dos documentos encaminhados da Destinação de Recursos que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Emissora em razão da integralização das Notas Comerciais, nos termos dos Termos de Emissão.

**4.4.** Forma e Comprovação de Titularidade: Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade o extrato de posição de custódia expedido pela B3 e/ou pelo Agente Escriturador, em nome do respectivo titular dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino, enquanto estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, será admitido como comprovante de titularidade o extrato emitido pelo Agente Escriturador caso os CRI Sênior e dos CRI Mezanino não estejam custodiados eletronicamente na B3.

**4.4.1.** Será admitido como comprovante de titularidade o extrato emitido pelo Agente Escriturador para os CRI Júnior, com base nas informações fornecidas pela B3 para os CRI que estiverem registrados em nome do titular na B3.

**4.5.** Agente Liquidante: O Agente Liquidante será contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI executados por meio do sistema da B3, nos termos da Cláusula 2.4 acima.

**4.6.** Classificação ANBIMA dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino: Nos termos do artigo 4º do "Anexo Complementar IX – Classificação de CRI e de CRA" das Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas, os CRI Sênior e os CRI Mezanino são classificados como:

(i) Categoria: Residencial. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características dos CRI sujeitas a alterações;

(ii) Concentração: Pulverizada. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características dos CRI sujeitas a alterações;

(iii) Tipo de Segmento: Outros. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características dos CRI sujeitas a alterações;

(iv) Tipo de contrato lastro: Contratos Imobiliários cujo lastro seja oriundo de contratos de compra e venda de imóveis. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características dos CRI sujeitas a alterações.

## 5. SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

**5.1.** Integralização dos CRI: os CRI Sênior e os CRI Mezanino serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização de cada classe, calculado conforme Cláusula 6 abaixo, o qual será pago à vista ou a prazo, em moeda corrente nacional, em cada Data de Integralização de cada classe, observando-se os procedimentos estabelecidos pela B3. Caso qualquer CRI venha a ser integralizado em data diversa e posterior à Primeira Data de Integralização da sua classe, a integralização deverá considerar o seu Valor Nominal Unitário de cada classe devidamente acrescido pela Remuneração de cada classe, calculado desde a Primeira Data da Integralização de cada classe até a efetiva Data de Integralização de cada classe.

**5.1.1.** Na integralização a prazo, o Boletim de Subscrição servirá como Compromisso de Investimento para fins das chamadas de capital pela Securitizadora, uma vez constatado o cumprimento das respectivas Condições Precedentes, após o que os Investidores que tiverem subscrito os CRI deverão realizar a integralização dos respectivos CRI em até 30 (trinta) dias.

**5.1.2.** A integralização dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino será realizada observando-se os procedimentos estabelecidos pela B3 ou mediante crédito na Conta Centralizadora.

**5.1.3.** Os CRI Júnior serão integralizados em moeda corrente nacional fora do ambiente da B3, observados os procedimentos previstos no boletim de subscrição.

**5.2.** Ágio ou Deságio. Os CRI Sênior e os CRI Mezanino poderão ser integralizados com ágio ou deságio, conforme definido no ato de subscrição dos CRI Sênior e os CRI Mezanino, desde que seja aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino em cada Data de Integralização, sendo certo que (i) o ágio ou o deságio, conforme o caso, serão aplicados em função de condições objetivas de mercado, a exclusivo critério da Securitizadora, quais sejam: (a) alteração na taxa média dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia ("Taxa SELIC"); (b) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; ou (c) alteração no IPCA e/ou na Taxa DI, sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 61 da Resolução CVM nº 160, e (ii) não haverá alteração dos custos totais (custos all-in) da Emissora ou das Cedentes estabelecidos neste Termo de Securitização, sendo certo que os CRI somente serão integralizados após a verificação, pela Securitizadora, das condições previstas neste Termo de Securitização.

**5.3.** Integralização dos Créditos Imobiliários NC. As Notas Comerciais serão integralizadas de forma condicionada à integralização dos CRI mediante crédito nas contas de livre movimentação de cada Emitente, conforme definidas em cada um dos Termos de Emissão, desde que cumpridas integralmente as condições precedentes dispostas em cada um dos Termos de Emissão, pelos respectivos preços de integralização de cada Nota Comercial, conforme definidas nos respectivos Termos de Emissão.

**5.4.** Integralização dos Créditos Imobiliários Cessão: Os Créditos Imobiliários Cessão serão integralizados mediante depósito dos respectivos Valor(es) de Cessão nos termos dos Contratos de Cessão de Créditos.

## 6. CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR, REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI

**6.1.** Atualização Monetária: Os CRI não terão seu Valor Nominal Unitário atualizados monetariamente.

**6.2.** Remuneração dos CRI Sênior: Sobre o Valor Nominal ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Sênior, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra-grupo*", calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores (http://www.b3.com.br), acrescida exponencialmente do Spread Sênior, calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, durante o respectivo Período de Capitalização dos CRI Sênior, Data de Integralização dos CRI Sênior (exclusive) ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Sênior imediatamente anterior (exclusive) conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, inclusive. A Remuneração dos CRI Sênior será calculada de acordo com a seguinte fórmula ("Remuneração dos CRI Sênior"):

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

Sendo que:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI Sênior, acumulada no final de cada Período de Capitalização dos CRI Sênior, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário dos CRI Sênior ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Sênior, após incorporação de juros ou amortização, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = corresponde ao produtório das Taxas DI e do Fator Spread desde a primeira Data de Integralização dos CRI Sênior, exclusive, até a data do seu efetivo pagamento, inclusive, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula;

$$FatorJuros = FatorDI\ x\ FatorSpreadSênior$$

Sendo que:

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

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

Sendo que:

n = número total de Taxas DI, consideradas em cada Período de Capitalização dos CRI Sênior, na apuração do "FatorDI", sendo "n" um número inteiro;

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

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

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

Sendo que:

Dik = Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Fator Spread = spread de juros fixos calculados com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

$$FatorSpreadSênior = \left[(i + 1)^{\frac{DUP}{252}}\right]$$

Sendo que:

i = 3,000% (três inteiros por cento); e

DUP = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI Sênior (exclusive) ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Sênior imediatamente anterior (exclusive), inclusive, e a data de cálculo, inclusive, sendo "DP" um número inteiro.

Observações:

**(i)** A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;

**(ii)** O fator resultante da expressão (1 + TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

**(iii)** Efetua-se o produtório dos fatores diários (1 + TDIk), sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado; e

**(iv)** Para efeito de cálculo deverá ser considerada a Taxa DI divulgada no 4° Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo.

**6.3.** Remuneração dos CRI Mezanino: Sobre o Valor Nominal ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Mezanino, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra-grupo*", calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores (http://www.b3.com.br), acrescida exponencialmente do Spread Mezanino, calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, durante o respectivo Período de Capitalização dos CRI Mezanino, Data de Integralização dos CRI Mezanino (exclusive) ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Mezanino imediatamente anterior (exclusive) conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, inclusive. A Remuneração dos CRI Mezanino será calculada de acordo com a seguinte fórmula ("Remuneração dos CRI Mezanino"):

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

Sendo que:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI Mezanino, acumulada no final de cada Período de Capitalização dos CRI Mezanino, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário dos CRI Mezanino ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Mezanino, após incorporação de juros ou amortização, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = corresponde ao produtório das Taxas DI e do Fator Spread desde a primeira Data de Integralização dos CRI Mezanino, exclusive, até a data do seu efetivo pagamento, inclusive, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula;

$$FatorJuros = FatorDI\ x\ FatorSpreadMezanino$$

Sendo que:

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

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

Sendo que:

n = número total de Taxas DI, consideradas em cada Período de Capitalização dos CRI Mezanino, na apuração do "FatorDI", sendo "n" um número inteiro;

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

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

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

Sendo que:

Dik = Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Fator Spread Mezanino = spread de juros fixos calculados com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

$$FatorSpread\text{Mezanino} = \left[(i + 1)^{\frac{DUP}{252}}\right]$$

Sendo que:

i = 5,5000% (cinco inteiros por cento); e

DUP = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI Mezanino (exclusive) ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Mezanino imediatamente anterior (exclusive), inclusive, e a data de cálculo, inclusive, sendo "DP" um número inteiro.

Observações:

**(i)** A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;

**(ii)** O fator resultante da expressão (1 + TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

**(iii)** Efetua-se o produtório dos fatores diários (1 + TDIk), sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado; e

**(iv)** Para efeito de cálculo deverá ser considerada a Taxa DI divulgada no 4° Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo.

**6.4.** Remuneração dos CRI Júnior: Sobre o Valor Nominal ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Júnior, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra-grupo*", calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na rede mundial de computadores (http://www.b3.com.br). A Remuneração dos CRI Júnior será calculada de acordo com a seguinte fórmula ("Remuneração dos CRI Júnior"):

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

Sendo que:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI Júnior, acumulada no final de cada Período de Capitalização dos CRI Júnior, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário dos CRI Júnior ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Júnior, após incorporação de juros ou amortização, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = corresponde ao produtório das Taxas DI e do Fator Spread Júnior desde a primeira Data de Integralização dos CRI Júnior, exclusive, até a data do seu efetivo pagamento, inclusive, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula;

$$FatorJuros = FatorDI$$

Sendo que:

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

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

Sendo que:

n = número total de Taxas DI, consideradas em cada Período de Capitalização dos CRI Júnior, na apuração do "FatorDI", sendo "n" um número inteiro;

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

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

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

Sendo que:

Dik = Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

$$FatorSpread\text{Mezanino} = \left[(i + 1)^{\frac{DUP}{252}}\right]$$

Sendo que:

0,0001; e

DUP = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI Júnior (exclusive) ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Júnior imediatamente anterior (exclusive), inclusive, e a data de cálculo, inclusive, sendo "DP" um número inteiro.

Observações:

**(i)** A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;

**(ii)** O fator resultante da expressão (1 + TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

**(iii)** Efetua-se o produtório dos fatores diários (1 + TDIk), sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado; e

**(iv)** Para efeito de cálculo deverá ser considerada a Taxa DI divulgada no 4° Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo.

**6.4.1.** Se, a qualquer tempo durante a presente Emissão não houver divulgação da Taxa DI, será aplicada, em sua substituição, a última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo da remuneração, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre Cedente e a Emissora, quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

**6.4.2.** Caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior a 30 (trinta) dias contados da data esperada para sua divulgação ("Período de Ausência da Taxa DI"), ou caso a Taxa DI seja extinta ou haja impossibilidade de aplicação da Taxa DI por determinação legal ou judicial, a Securitizadora deverá, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contado da data de término do Período de Ausência da Taxa DI ou da data da sua extinção ou da determinação legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI (na forma e prazos estipulados no Termo de Securitização) a qual terá como objeto a deliberação pelos titulares dos CRI, em comum acordo com a Cessionária, do novo parâmetro da remuneração das a ser aplicado, que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Remuneração dos CRI ("Taxa Substitutiva do CDI"). Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração, conforme o caso, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias, conforme o caso, será utilizado, para apuração da TDIk, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações entre as Cedentes e a Emissora quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para os CRI, conforme o caso.

**6.4.3.** Caso a Taxa DI, volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial de Titulares, referida assembleia deverá ser cancelada, e a Taxa DI, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo da Remuneração, conforme o caso.

**6.5.** Amortização Programada CRI: A amortização programada dos CRI será realizada em parcelas mensais, observado a carência de 12 (doze) meses contados da Data de Emissão, sendo a primeira data de pagamento em [=] e as demais nos meses subsequentes ("Data de Amortização" e que, quando em conjunto com Datas de Pagamento da Remuneração, denominadas "Datas de Pagamento").

6.5.1. A amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI será calculada da seguinte forma:

$$AM_i = VNe \times Ta_i$$

Onde:

$AM_i$: Valor unitário da i-ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
$VN_e$: Conforme definido acima;
$Ta_i$: Taxa definida para a i-ésima amortização, com 4 (quatro) casas decimais.
Observado que a amortização englobará também o pagamento da remuneração correspondente:

$$PMT_i = AM_i + J$$

PMTi = Valor unitário do i-ésimo pagamento. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
AMi = conforme definido acima; e
J = conforme definido acima.

**6.6.** Pagamento da Remuneração: a Remuneração ser dos CRI serão pagas em parcelas mensais, nas Datas de Pagamento dos CRI especificadas no Anexo II deste Termo de Securitização.

**6.7.** Prorrogação de Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária relativa a este instrumento, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, até o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente, caso a respectiva data de vencimento não seja Dia Útil.

## 7. CASCATA DE PAGAMENTOS E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS CRI

**7.1.** Cascata de Pagamentos: Observados os termos e as condições deste Termo de Securitização, os recursos disponíveis no Patrimônio Separado em cada Data de Pagamento serão alocados para satisfazer as obrigações da Emissão, obedecendo estritamente à seguinte ordem de prioridade (a "Cascata de Pagamentos"). Cada item subsequente somente será pago após a integral satisfação do item anterior, caso seja exigível, na respectiva data do evento:

(i) pagamento de todos os custos e Despesas Recorrentes, Despesas Flat ou Despesas Extraordinárias necessárias ao funcionamento e à manutenção da presente Emissão e do Patrimônio Separado, conforme detalhado na Cláusula 13 e no Anexo III ao presente Termo de Securitização;

(ii) pagamento de eventuais parcelas da Remuneração dos CRI Sênior em atraso;

(iii) pagamento da parcela da Remuneração dos CRI Sênior vincenda;

(iv) Pagamento de eventuais parcelas de Amortização Programada dos CRI Sênior em atraso;

(v) Pagamento da Amortização Programada dos CRI Sênior, conforme Tabela Vigente;

(vi) Caso o Índice de Senioridade Sênior não esteja enquadrado e o Índice de Sobregarantia se torne inferior ao Limite Mínimo do Índice de Sobregarantia, realizar a Amortização Extraordinária dos CRI Sênior, em montante suficiente para o reenquadramento do Índice de Senioridade Sênior;

(vii) pagamento de eventuais parcelas da Remuneração dos CRI Mezanino em atraso;

(viii) pagamento da parcela da Remuneração dos CRI Mezanino vincenda;

(ix) Pagamento de eventuais parcelas de Amortização Programada dos CRI Mezanino em atraso;

(x) Pagamento da Amortização Programada dos CRI Mezanino, conforme Tabela Vigente;

(xi) Caso o Índice de Senioridade Mezanino não esteja enquadrado e o Índice de Sobregarantia se torne inferior ao Limite Mínimo do Índice de Sobregarantia, realizar a Amortização Extraordinária dos CRI Mezanino, em montante suficiente para o reenquadramento do Índice de Senioridade Mezanino;

(xii) Pagamento de eventuais parcelas da Remuneração dos CRI Junior em atraso;

(xiii) Pagamento da Remuneração dos CRI Junior vincenda;

(xiv) Amortização Programada dos CRI Júnior, conforme Tabela Vigente;

(xv) Caso o Índice de Sobregarantia esteja acima do Limite Máximo do Índice de Sobregarantia e o Consultor Contratado autorize, pagamento do Prêmio de Subordinação até que o Índice de Sobregarantia volte a estar igual ou abaixo do Limite Máximo do Índice de Sobregarantia e desde que o Índice de Sobregarantia observe o Limite Mínimo do Índice de Sobregarantia; e

(xvi) Constituição do Fundo de Revolvência e Prêmio.

**7.2.** Amortização Extraordinária dos CRI: a Emissora deverá realizar a Amortização Extraordinária dos CRI, até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do valor nominal dos CRI, conforme a ordem de prioridade acima, de forma antecipada e obrigatória, diante da ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo e observado a Cláusula 3.6.2. acima:

i. Recebimento, pela Securitizadora, de pagamento decorrente do Resgate Antecipado Facultativo Total ou Parcial de qualquer uma das Notas Comerciais;

ii. Recebimento, pela Securitizadora, de pagamento decorrente do Vencimento Antecipado de qualquer das Notas Comerciais;

iii. Recebimento, pela Securitizadora, de pagamento de Multa Indenizatória no âmbito de qualquer dos Contratos de Cessão de Créditos;

iv. Recebimento, pela Securitizadora, de pagamento decorrente da Recompra Compulsória no âmbito de qualquer dos Contratos de Cessão de Créditos; e

v. Desenquadramento do Índice de Senioridade Sênior e/ou do Índice de Senioridade Mezanino e / ou do Índice de Sobregarantia, nos termos das Cláusulas 7.4 e 7.5 abaixo, respectivamente.

**7.2.1.** A Emissora deverá comunicar o Agente Fiduciário, o Escriturador, o Banco Liquidante e a B3 acerca da realização da Amortização Extraordinária dos CRI com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da data da realização da Amortização Extraordinária dos CRI. A Amortização Extraordinária dos CRI seguirá os procedimentos adotados pela B3, sendo certo que a data de pagamento da Amortização Extraordinária dos CRI deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

**7.2.2.** Na hipótese de Recompra Parcial no âmbito dos Contratos de Cessão de Crédito e de Amortização Extraordinária no âmbito dos Termos de Emissão, a cobrança dos respectivos prêmios por pré-pagamento dependerá do recebimento de instrução prévia do Consultor Contratado. Portanto, a Securitizadora ficará desde já autorizada pelos Titulares dos CRI a não cobrar tal prêmio caso seja assim instruída pelo Consultor Contratado.

**7.3.** Prioridade e Subordinação. Os CRI Seniores preferem os CRI Subordinados e os CRI Mezaninos preferem os CRI Juniores: **(i)** no recebimento da respectiva remuneração; **(ii)** nos pagamentos de Amortização Extraordinária e/ou Resgate Antecipado, conforme o caso; (iii) no pagamento integral do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário; e **(iv)** na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, nos termos previstos na Cascata de Pagamentos e observados os Índices de Senioridade e o Índice de Sobregarantia, conforme o caso, não havendo qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de CRI Seniores e entre os titulares de CRI Mezanino.

**7.3.1.** Na Data de Vencimento ou em caso de Resgate Antecipado, caso haja disponibilidade de recursos no Patrimônio Separado após o pagamento de todos os valores devidos aos Titulares de CRI, eventual sobra do montante financeiro que restar disponível no Patrimônio Separado será direcionada ao Titular de CRI Juniores a título de Prêmio de Subordinação.

**7.3.2.** Caso os recursos disponíveis na Conta Centralizadora na Data de Vencimento ou de Resgate Antecipado sejam insuficientes para amortizar o Valor Nominal Unitário dos CRI, os valores imputáveis aos CRI: (i) não serão exigíveis; (ii) somente serão devidos após adimplidos os pagamentos relativos às Despesas; e (iii) não terão incidência de juros, atualização, multa ou qualquer outro Ônus para a Emissora ou para o Patrimônio Separado.

**7.4.** Índices de Senioridade: em cada Data de Verificação, a Emissora calculará: **(i)** a razão entre (a) a soma do saldo devedor dos CRI Mezaninos e do saldo devedor dos CRI Juniores; e (b) o saldo devedor total da totalidade dos CRI ("Índice de Senioridade Sênior"); e **(ii)** a razão entre (a) o saldo devedor dos CRI Juniores; e (b) o saldo devedor total da totalidade dos CRI ("Índice de Senioridade Mezanino" e, quando em conjunto com o Índice de Senioridade Sênior, "Índices de Senioridade").

**7.4.1.** Caso o Índice de Senioridade Sênior se torne inferior a 40% (quarenta por cento) e, cumulativamente, o Índice de Sobregarantia se torne inferior ao Limite Mínimo do Índice de Sobregarantia, os CRI Seniores deverão ser amortizados extraordinariamente com os recursos do Fundo de Revolvência e Prêmio até que o Índice de Senioridade Sênior seja recomposto.

**7.4.2.** Caso o Índice de Senioridade Mezanino se torne inferior a 27% (vinte e sete por cento) e, cumulativamente, o Índice de Sobregarantia se torne inferior ao Limite Mínimo do Índice de Sobregarantia, os CRI Mezaninos deverão ser amortizados extraordinariamente até que o Índice de Senioridade Mezanino seja recomposto.

**7.5.** Índice de Sobregarantia: em cada Data de Verificação, a Emissora calculará a razão entre: **(i)** a soma entre: (a) a soma do valor presente dos Créditos Imobiliários calculado pela taxa de remuneração dos CRI Seniores; e (b) a soma do saldo das Contas Vinculadas, da Conta Centralizadora, bem como das respetivas Aplicações Financeiras Permitidas referentes ao Fundo de Revolvência e Prêmio ou não; e **(ii)** o saldo devedor dos CRI Seniores, conforme fórmula abaixo ("Índice de Sobregarantia"):

**7.5.1.** Caso o Índice de Sobregarantia esteja inferior a 10% (dez) ("Limite Mínimo do Índice de Sobregarantia"), deverão ser adotadas as seguintes providências:

**(i)** A Emissora notificará o Consultor Contratado para que verifique a existência de novos Créditos Imobiliários a serem adquiridos com recursos oriundos da integralização de CRI Juniores; e

**(ii)** Após o envio da notificação acima, caso o Índice de Sobregarantia não seja recomposto em até 30 (trinta) dias, a Emissora deverá providenciar a Amortização Extraordinária dos CRI Seniores com os recursos do Fundo de Revolvência e Prêmio até a recomposição do Índice de Sobregarantida.

**7.5.2.** Caso o Índice de Sobregarantia esteja superior a 10% (dez) ("Limite Máximo do Índice de Sobregarantia"), o pagamento do Prêmio de Subordinação aos titulares de CRI Subordinados ficará autorizado, nos termos da Cascata de Pagamentos até que o Índice de Sobregarantia atinja o Limite Mínimo do Índice de Sobregarantia.

## 8. GARANTIAS

**8.1.** Garantias específicas: não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, sendo que, como garantia do fiel, integral e pontual pagamento das Obrigações Garantidas, serão constituídas as Garantias, nos termos dos Termos de Emissão e dos Contratos de Cessão.

**8.2.** Garantias Cessão:

**8.2.1.** Fiança: garantia fidejussória na modalidade de fiança, a ser prestada por cada um dos fiadores, nos termos dos respectivos Contrato de Cessão, em garantia das Obrigações Garantidas Cessão ("Fiança");

**8.2.2.** Cessão Fiduciária da Conta Vinculada: a cessão fiduciária da conta vinculada a ser outorgada pelas respectivas cedentes em favor da Emissora, nos termos dos respectivos Contrato de Cessão, em garantia das Obrigações Garantidas Cessão ("Cessão Fiduciária da Conta Vinculada");

**8.2.3.** Fundo de Reserva: as cedentes irão constituir o Fundo de Reserva nas respectivas Conta Vinculada, com o pagamento dos respectivos Créditos Imobiliários Cessão cedidos, nos termos dos respectivos Contrato de Cessão, em garantia das Obrigações Garantidas Cessão ("Fundo de Reserva Cessão");

**8.2.4.** Coobrigação: as cedentes são responsáveis pela adimplência dos respectivos Créditos Imobiliários Cessão, nos termos dos respectivos Contrato de Cessão, em garantia das Obrigações Garantidas Cessão ("Coobrigação");

**8.3.** Garantias NC:

**8.3.1.** Aval: garantia fidejussória na modalidade de aval, a ser prestada por cada um dos avalistas, nos termos das respectivas Notas Comerciais, em garantia das Obrigações Garantidas NC, nos respectivos Termos de Emissão ("Aval NC");

**8.3.2.** Alienação Fiduciária de Quotas: a alienação fiduciária de quotas, a serem cedidas por cada uma das Emitentes e/ou das fiduciantes, a serem definidas em seus respectivos Termos de Emissão ("Alienação Fiduciária de Quotas NC");

**8.3.3.** Cessão Fiduciária de Recebíveis NC: a cessão fiduciária dos recebíveis a serem cedidos pelas Emitentes e/ou fiduciantes, conforme definidas nos respectivos Termos de Emissão ("Cessão Fiduciária de Recebíveis NC"); e

**8.3.4.** Fundo de Reserva: as Emitentes irão constituir o Fundo de Reserva nas respectivas Conta Vinculada, com o pagamento das respectivas Notas Comerciais cedidas, em garantia das Obrigações Garantidas NC, nos respectivos Termos de Emissão ("Fundo de Reversa NC").

**REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**8.4.** Regime Fiduciário: Nos termos dos artigos 25, 26 e seguintes da Lei nº 14.430, do inciso VIII, do artigo 2º do Suplemento A à Resolução CVM 60, desta Cláusula 8.2.1 e conforme declaração constante do **Anexo IV** ao presente Termo de Securitização, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, as Garantias, as CCI, a Fiança, a Conta Centralizadora e a Conta de Liquidação. Os créditos e recursos submetidos ao Regime Fiduciário passarão a constituir o Patrimônio Separado.

**8.5.** Separação Patrimonial: Os Créditos do Patrimônio Separado, sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído, beneficiam apenas os Titulares dos CRI, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, a que estejam afetados, nos termos do artigo 27 da Lei nº 14.430.

**8.5.1.** O Patrimônio Separado será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado, pela Conta Centralizadora, a Conta de Liquidação e o Fundo de Revolvência, na forma da Cláusula 8.4 acima.

**8.5.2.** Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares dos CRI terão o direito de haver seus créditos contra o patrimônio comum da Emissora ou outros patrimônios separados instituídos por meio de regime fiduciário de outras operações de securitização da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação dos Créditos do Patrimônio Separado.

**8.5.3.** A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

**8.5.4.** Na forma do artigo 27 da Lei nº 14.430, os Créditos Imobiliários e as Garantias 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 pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da MP nº 2.158.

**8.5.5.** A Emissora será responsável, no limite do Patrimônio Separado, perante os Investidores, pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da Emissora ou do Grupo Econômico da Emissora, no caso de aplicação do artigo 76 da MP nº 2.158.

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

**8.6.1.** Uma vez integralmente satisfeitas todas as obrigações oriundas dos CRI, as obrigações relacionadas à Remuneração e à Amortização Programada e as Despesas do Patrimônio Separado, todos os recursos eventualmente ainda disponíveis na Conta Centralizadora serão pagos pela Emissora aos detentores dos CRI a título de Prêmio de Subordinação, após o que os CRI serão integralmente resgatados e ficará extinto o Regime Fiduciário aqui referido.

**8.7.** Aplicações Financeiras Permitidas: A Securitizadora deverá envidar os melhores esforços para que os recursos mantidos na Conta Centralizadora sejam aplicados nas Aplicações Financeiras Permitidas.

**8.7.1.** As Aplicações Financeiras Permitidas, uma vez realizadas com recursos oriundos do Patrimônio Separado, passarão a estar incluídas expressamente no Patrimônio Separado e a estar sujeitas ao Regime Fiduciário, incluindo seu valor de principal e todos e quaisquer acréscimos a que a Emissora fizer jus (inclusive, sem limitação, rendimentos, juros, encargos, multas, bonificações etc.).

**8.7.2.** Todos os recursos oriundos das Aplicações Financeiras Permitidas deverão ser utilizados na forma da Cascata de Pagamentos, sendo vedada sua utilização pela Emissora para quaisquer fins estranhos à Emissão.

**8.7.3.** Todas as Aplicações Financeira Permitidas realizadas nos termos desta Cláusula deverão ser resgatadas de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta Centralizadora para a realização de qualquer pagamento devido. Eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos das Aplicações Financeiras Permitidas pertencerão com exclusividade à Securitizadora.

**8.7.4.** Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com as Aplicações Financeiras Permitidas integrarão a Conta Centralizadora, livres de quaisquer impostos. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com

relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras. A isenção da responsabilidade acima não será aplicada, caso seja constatada má fé da Securitizadora no ato do investimento em título sem liquidez diária.

**8.8.** Administração do Patrimônio Separado: Observado o disposto nesta Cláusula 8.2.1, a Emissora, em conformidade com a Lei nº 14.430, 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 da amortização do principal, da Remuneração e de eventuais Encargos Moratórios (se aplicável) dos CRI aos Titulares dos CRI. A Emissora elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras. O exercício social do Patrimônio Separado se encerrará no dia 31 de março de cada ano.

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

**8.8.2.** A Emissora fará jus ao recebimento da Taxa de Administração, calculada *pro rata die* se necessário.

**8.8.3.** A Taxa de Administração será custeada pelos recursos do Patrimônio Separado e será paga mensalmente, no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da Primeira Data de Integralização, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI e será corrigida anualmente pelo IPCA. 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.

**8.8.4.** A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os Titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração.

**8.8.5.** A Taxa de Administração será acrescida dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços (pagamento com *gross up*), tais como: **(i)** ISS; **(ii)** PIS; e **(iii)** COFINS, excetuando-se o imposto de renda de responsabilidade da fonte pagadora, bem como outros tributos que venham a incidir sobre a Taxa de Administração, sendo certo que serão acrescidos aos pagamentos valores adicionais, de modo que a Emissora receba os mesmos valores que seriam recebidos caso nenhum dos impostos elencados neste item fosse incidente.

**8.8.6.** O Patrimônio Separado ressarcirá a Emissora de todas as despesas incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como, despesas cartorárias, notificações, extração de certidões, contratação de especialistas, tais como auditoria, fiscalização, assessoria legal aos Titulares dos CRI, publicações em geral, transportes, alimentação, viagens e estadias, razoavelmente incorridas, voltadas à proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou à realização dos Créditos Imobiliários. O ressarcimento a que se refere esta Cláusula será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a efetivação da despesa em questão. A Emissora deverá manter os registros e comprovantes de todas as despesas que sejam arcadas pelo Patrimônio Separado.

**8.8.7.** Ainda, em quaisquer reestruturações que vierem a ocorrer ao longo do prazo de amortização integral dos CRI, que impliquem na elaboração de aditivos aos Documentos da Operação e/ou na realização de Assembleias Especiais de Investidores extraordinárias, será devida à Emissora uma remuneração adicional, equivalente a R$ 900,00 (novecentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Emissora, dedicados a tais atividades, corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pela variação positiva acumulada do IPCA ou, na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo. Também deverão arcar com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido a critério da Emissora, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal.

**8.9.** Demonstrações Financeiras e Exercício Social do Patrimônio Separado: Nos termos do § 1º, do artigo 50 da Resolução CVM 60, o Patrimônio Separado constituído de acordo com este Termo de Securitização é considerado uma entidade que reporta informação para fins de elaboração de demonstrações financeiras individuais, desde que a Emissora não tenha que consolidá-lo em suas demonstrações conforme as regras contábeis aplicáveis a sociedades por ações, conforme o caso. As demonstrações financeiras referidas nesta Cláusula devem ser elaboradas observando todos os requisitos previstos na Resolução CVM 60 e demais regras aplicáveis. O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á nos termos da Cláusula 8.8 acima, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras individuais do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas por Auditor Independente, em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Resolução CVM 60.

**8.9.1.** As Assembleias Especiais de Investidores que deliberarem, anualmente, sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o encerramento do exercício social, serão convocadas nos termos do presente Termo de Securitização, sendo que aquelas cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial de Investidores correspondente não seja instalada, em primeira convocação, em virtude do não comparecimento dos Titulares dos CRI.

**8.10.** Administração dos Créditos Imobiliários: Conforme pactuado no Contrato de Cessão de Créditos, a administração e cobrança dos Créditos Imobiliários caberá à cada Cedente.

**8.10.1.** As Cedentes subcontratarão, o Consultor Contratado para auxilia-la na administração dos Créditos Imobiliários, devendo o Consultor Contratado apresentar à Emissora e ao Agente Fiduciário, mensalmente, o Relatório Mensal.

**8.11.** Derivativos: Nos termos do artigo 38 da Resolução CVM 60, os recursos integrantes do Patrimônio Separado não podem ser utilizados em operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

**8.11.1.** Caso a Emissora utilize instrumentos derivativos para, exclusivamente, fins da proteção de carteira do Patrimônio Separado, estes deverão contar com o mesmo regime fiduciário dos Créditos Imobiliários que lastreiam.

## 9. DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

**9.1.** Declarações da Emissora: Sem prejuízo das demais declarações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, a Emissora, neste ato, declara e garante que:

(i) é uma companhia securitizadora devida e validamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM de acordo com a legislação e a regulamentação brasileiras aplicáveis;

(ii) é instituição participante, para fins do artigo 4º, inciso I, das "*Regras e Procedimentos de Ofertas*" complementares ao Código ANBIMA;

(iii) é plenamente capaz para cumprir todas as obrigações (financeiras e não financeiras) previstas neste Termo de Securitização e em quaisquer outros Documentos da Operação;

(iv) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à Emissão e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(v) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm plena capacidade e poderes estatutários 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;

(vi) a celebração, os termos e condições deste Termo de Securitização e de quaisquer outros documentos da Emissão e o cumprimento de suas obrigações previstas, assim como a realização da Emissão não **(1)** infringem ou contrariam, sob

qualquer aspecto material, **(a)** qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Emissora e/ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; **(b)** qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emissora e/ou quaisquer de seus bens e propriedades; **(c)** qualquer contrato ou instrumento do qual a Emissora seja parte e/ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados; **(d)** o estatuto social da Emissora; ou **(2)** acarretam **(a)** vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Emissora seja parte e/ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados; **(b)** criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora, suas controladas e/ou coligadas, exceto sobre os bens oferecidos em garantia; ou **(c)** rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;

(vii) tem todas as autorizações, registros e licenças necessárias exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais sendo todas elas válidas para **(a)** o exercício de suas atividades; e **(b)** o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações nos termos desta Emissão;

(viii) não violou, nem está inadimplente, em relação a qualquer dos contratos, acordos ou compromissos, sejam escritos ou verbais, dos quais é parte, não tendo nenhuma contraparte de qualquer desses contratos descumprido, qualquer de suas obrigações previstas;

(ix) não se encontra em estado de insolvência, falência, recuperação judicial, recuperação extrajudicial, dissolução, intervenção, regime especial de administração temporária (RAET) ou liquidação extrajudicial;

(x) na data de celebração do presente Termo de Securitização e em cada Data de Integralização, é e continuará sendo solvente, nos termos da legislação brasileira;

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

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

(xiii) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;

(xiv) agiu com diligência na contratação de prestador de serviço para fins da verificação da existência dos Créditos Imobiliários nos exatos valores e nas condições descritas no respectivo Contrato de Cessão de Créditos, sem prejuízo da responsabilidade das respectivas Cedentes pela existência dos Créditos Imobiliários nos termos do 295 do Código Civil;?

(xv) é e será legítima e única titular do lastro dos CRI;

(xvi) no melhor conhecimento da Emissora, o lastro dos CRI encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;

(xvii) não há procedimento administrativo, judicial ou arbitral, e não tem conhecimento de existência de inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;

(xviii) não omitiu nenhum acontecimento, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em um Efeito Adverso Relevante;

(xix) não pratica crime contra o Sistema Financeiro Nacional, nos termos da Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme em vigor, e lavagem de dinheiro, nos termos da Lei nº 9.613;

(xx) a Emissora, por si, suas controladas, suas controladoras, coligadas, administradores, acionistas com poderes de administração, e respectivos funcionários, em especial os que venham a ter contato com a execução do presente Termo de Securitização, estão cientes e atuam em conformidade e se comprometem a cumprir, na realização de suas atividades, as disposições das Leis Anticorrupção e da Legislação Socioambiental, mantendo políticas e/ou procedimentos internos objetivando o cumprimento de tais normas. A Emissora se compromete, ainda, a se abster de qualquer atividade que constitua uma violação às disposições contidas nestas legislações e declara que envida os melhores esforços para que seus eventuais subcontratados se comprometam a observar o aqui disposto;

(xxi) não ofereceu, pagou, prometeu pagar, autorizou o pagamento ou transferiu, assim como seus respectivos conselheiros, diretores, empregados, agentes ou quaisquer pessoas agindo em seu nome não ofereceram, pagaram, prometeram pagar, autorizaram o pagamento ou transferiram, e obriga-se a não oferecer, pagar, prometer pagar, autorizar o pagamento ou transferir dinheiro, presentes, entretenimento, viagens, vantagem ou qualquer bem de valor a qualquer funcionário público (incluindo servidores e funcionários de entidades detidas ou controladas por entidades públicas, incluindo sociedades de economia mista controladas pelo Governo Federal), funcionários ou servidores de organizações públicas internacionais, partidos políticos (incluindo funcionários e empregados de partidos políticos), qualquer candidato político, qualquer pessoa agindo em nome das pessoas supracitadas ou qualquer outra pessoa, incluindo diretores, conselheiros e empregados de entidades privadas (i.e., não-governamentais), direta ou indiretamente, por meio do uso de interposta-pessoa ou de pessoa jurídica, com o objetivo de assegurar qualquer vantagem indevida ou benefício impróprio de uma entidade pública ou privada (i.e., não-governamental);

(xxii) a Emissora, as entidades e os agentes que integram o Grupo Econômico da Emissora não **(a)** estão, quando agindo em seu nome, sujeitos a quaisquer sanções econômicas, financeiras ou comerciais, medidas restritivas ou embargos impostos, administrados ou executados de tempos em tempos por qualquer das entidades a seguir: *US Department of the Treasury's Office of Foreign Assets Control* (OFAC), o *U.S. Department of State* ou outras autoridades de sanções relevantes dos Estados Unidos da América, bem como pelas autoridades brasileiras, incluindo, sem limitação, o Ministério das Finanças, o BACEN, o COAF e o DRCI ou são detidos ou controlados por pessoa sujeita a quaisquer Leis de Sanção; e **(b)** são residentes, domiciliados ou com sede em uma jurisdição considerada sancionada, nos termos das Leis de Sanção;

(xxiii) o Grupo Econômico da Emissora e os seus agentes, quando agindo em seu nome, estão em conformidade com todas as Leis Anticorrupção e as leis, regulamentos e sanções, estaduais e federais, criminais e civis, nos termos da legislação dos Estados Unidos da América e do Brasil que: **(a)** limitam o uso e/ou buscam confiscar receitas de transações ilegais; **(b)** requerem identificação e documentação das partes com quem uma instituição financeira realiza negócios; ou **(c)** são projetados para interromper o fluxo de fundos para organizações terroristas. Tais leis, regulamentos e sanções serão considerados como incluindo os requisitos de registro e de relatórios financeiros aplicáveis das Leis de Combate à Lavagem de Dinheiro a que são sujeitos;

(xxiv) cumpre com o disposto na Legislação Socioambiental, possuindo todas as licenças ambientais exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, estando todas elas válidas e vigentes, e tendo todos os protocolos de requerimento sido realizados dentro dos prazos definidos pelos órgãos das jurisdições em que atua, observando a regulamentação trabalhista e social no que tange à saúde e segurança ocupacional e à não utilização de mão de obra infantil ou análoga à escravidão, adotando ainda todas as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos socioambientais;

(xxv) observa e cumpre e faz com que as entidades que integram o Grupo Econômico da Emissora e seus diretores, funcionários e membros de conselho de administração, se existentes, observem e cumpram as Leis de Combate à Lavagem de Dinheiro e as Leis Anticorrupção, bem como se abstém de praticar quaisquer atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não;

(xxvi) inexiste, contra si e/ou contra o Grupo Econômico da Emissora, investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial relacionado a práticas contrárias às Leis de Combate à Lavagem de Dinheiro e às Leis Anticorrupção;

(xxvii) a Conta Centralizadora e a Conta de Liquidação são as únicas contas bancárias utilizadas pela Emissora para fins da presente Emissão;

(xxviii) inexiste qualquer condenação na esfera administrativa ou judicial da Emissora, notadamente por razões de corrupção ou por qualquer motivo referente ao descumprimento das Leis Anticorrupção e/ou Leis de Combate à Lavagem de Dinheiro; e

(xxix) **(a)** não foi condenada na esfera judicial ou administrativa por: **(1)** questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga à de escravo e/ou trabalho infantil, e/ou incentivo à prostituição e/ou violação dos direitos dos silvícolas; ou **(2)** crime contra o meio ambiente; e **(b)** suas atividades e propriedades estão em conformidade com a Legislação Socioambiental.

**9.2.** Obrigações Adicionais da Emissora: Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Emissora obriga-se, adicionalmente, a:

(i) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação aos Titulares dos CRI;

(ii) evitar práticas que possam ferir a relação fiduciária mantida com os Titulares dos CRI;

(iii) manter atualizada, em perfeita ordem e à disposição dos Titulares dos CRI, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos de cada emissão, em suas regras internas e na regulação, toda a documentação relativa às suas emissões;

(iv) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;

(v) estabelecer política relacionada à negociação por parte de administradores, empregados, colaboradores, sócios controladores e pela própria companhia;

(vi) cooperar com o Agente Fiduciário e fornecer os documentos e informações por ele solicitados para fins de cumprimento de seus deveres e atribuições, conforme regulamentação específica e consoante os termos deste Termo de Securitização;

(vii) zelar pela existência e integridade dos ativos e instrumentos que compõem o Patrimônio Separado, inclusive quando custodiados, depositados ou registrados em terceiros;

(viii) informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;

(ix) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações, sempre que solicitado:

(a) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e 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, declaração assinada por representantes legais da Emissora atestando que: **(1)** permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Securitização; e **(2)** não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Emissora;

(c) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes 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 dos CRI; e

(e) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora, que guarde relação ou possa impactar de alguma forma a Emissão e os CRI, em até 3 (três) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido judicialmente;

(x) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria;

(xi) efetuar, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, com recursos do Patrimônio Separado, o pagamento de todas as despesas desde que razoavelmente incorridas, comprovadas a relação com a Emissão e os CRI e que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI ou para a realização dos Créditos Imobiliários. As despesas a que se refere este item (xi) compreenderão, inclusive, as despesas relacionadas com:

(a) publicações em geral, avisos e notificações previstos neste Termo de Securitização e outras exigidas ou que venham a ser exigidas por lei;

(b) extração de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, despesas cartorárias;

(c) despesas com *conference call* e contatos telefônicos;

(d) despesas com viagens, incluindo custos com transporte, hospedagem e alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções; e

(e) eventuais auditorias ou levantamentos periciais que venham a ser imprescindíveis em caso de omissões ou obscuridades nas informações devidas pela Emissora, pelos prestadores de serviços contratados em razão da Emissão ou da legislação aplicável.

(xii) providenciar a retenção e o recolhimento dos tributos incidentes sobre as quantias pagas aos Titulares dos CRI, na forma da lei e demais disposições aplicáveis, se for caso;

(xiii) manter sempre atualizado seu registro de companhia securitizadora na CVM;

(xiv) manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço escrituração e de agente liquidante;

(xv) não realizar negócios ou operações **(a)** alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; **(b)** que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou **(c)** que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;

(xvi) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização 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;

(xvii) por si, suas controladas, suas controladoras, coligadas, administradores, acionistas com poderes de administração, e respectivos funcionários, em especial os que venham a ter contato com a execução do presente Termo de Securitização, cumprir, na realização de suas atividades, as disposições das Leis Anticorrupção, das Leis de Sanção, das Leis de Combate à Lavagem de Dinheiro e da Legislação Socioambiental, mantendo políticas e/ou procedimentos internos objetivando o cumprimento de tais normas;

(xviii) garantir rigoroso cumprimento, pela Emissora, da Legislação Socioambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condução de seus negócios, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. A

Emissora obriga-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais, distritais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

(xix) comunicar, em até 3 (três) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;

(xx) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;

(xxi) manter em estrita ordem a sua contabilidade, através da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender às 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;

(xxii) manter:

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

(g) seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na JUCESP, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem;

(h) em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual e Municipal; e

(i) atualizados os registros de titularidade referentes aos CRI que eventualmente não estejam vinculados aos sistemas administrados pela B3;

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

(xxiv) fornecer aos Titulares dos CRI e/ou ao Agente Fiduciário, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários, inclusive informações relativas aos procedimentos adotados para assegurar que os direitos incidentes sobre os CRI, não sejam cedidos a terceiros;

(xxv) caso entenda necessário, a seu exclusivo critério, substituir, durante a vigência dos CRI, um ou mais prestadores de serviços envolvidos na presente Emissão, exceto o Agente Fiduciário e a Emissora, independentemente da anuência dos Titulares dos CRI por meio de Assembleia Especial de Investidores ou outro ato equivalente, desde que não prejudique no pagamento da Remuneração dos CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento;

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

(xxvii) calcular diariamente o Valor Nominal Unitário dos CRI;

(xxviii) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado, dos Eventos de Recompra Compulsória e Eventos de Recompra Facultativa, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência;

(xxix) fornecer ao Agente Fiduciário relatório de gestão nos prazos indicados na Cláusula 9.6 abaixo;

(xxx) fazer constar, nos contratos celebrados com os auditores independentes, que o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas nos termos de tais contratos, exceto nas hipóteses em que tais verbas sejam consideradas como Despesas do Patrimônio Separado.

**9.3.** Obrigações Legais: Sem prejuízo das demais obrigações legais da Emissora, é obrigatória:

(i) a elaboração de balanço refletindo a situação do Patrimônio Separado;

(ii) relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período; e

(iii) relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário.

**9.4.** Responsabilidade da Emissora: A Emissora se responsabiliza pela ação diligente para garantir a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos Documentos da Operação e das demais informações e declarações ora prestadas ao Agente Fiduciário e aos participantes do mercado de capitais, incluindo, sem limitação, os Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados aos CRI, tendo contratado, no âmbito da Emissão e da Oferta, assessor legal e o Consultor Contratado, às expensas do Patrimônio Separado, para a elaboração de opinião legal para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, suficiência, precisão, atualidade, consistência e correção das informações disponibilizadas aos investidores e ao Agente Fiduciário, declarando que os mesmos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

**9.5.** Notificação pela Emissora: A Emissora compromete-se a notificar no menor tempo possível os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações, informações ou garantias, aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente insuficientes, inverídicas, imprecisas, inconsistentes, desatualizadas, incompletas ou incorretas.

**9.6.** Acesso aos Relatórios: Sempre que solicitado pelos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários. O Agente Fiduciário receberá os relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários da Emissora, conforme o caso, mensalmente, até o último Dia Útil de cada mês, referentes ao mês imediatamente anterior.

**9.6.1.** O referido relatório mensal deverá incluir:

1. Data de Emissão;

2. data de vencimento final dos CRI;

3. saldo devedor dos CRI;

4. valor unitário dos CRI;

5. critério de atualização do Valor Nominal Unitário dos CRI;

6. valor pago aos Titulares dos CRI no mês;

7. valor recebido dos Devedores;

8. saldo da Conta Centralizadora e sua movimentação no mês;

9. rol das garantias prestadas no âmbito da Emissão, com a abertura dos ativos do Patrimônio Separado (disponibilidades, carteira de crédito imobiliário, bens não de uso e outros ativos);

10. relatório referente às despesas da Emissão e gestão dos bens não de uso, nos termos da Cláusula 8.8.6 acima;

11. abertura dos recebimentos (pagamentos em dia – até 30 (trinta) dias em atraso, recuperação de créditos em atraso, pré-pagamentos, sinistros, alienação de bens não de uso e outros recebimentos);

12. abertura da carteira (em dia – até 30 (trinta) dias em atraso, entre 31 (trinta e um) e 60 (sessenta) dias em atraso, entre 61 (sessenta e um) e 120 (cento e vinte) dias em atraso, entre 121 (cento e vinte e um) e 180 (cento e oitenta) dias em atraso e acima de 180 (cento e oitenta) dias em atraso); e

13. disponibilização de outras informações relacionadas à carteira (existência de ações contra sobre os Créditos Imobiliários e/ou bens não de uso, abertura do status dos bens não de uso etc.).

## 10. DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

**10.1.** Agente Fiduciário: A Emissora nomeia o Agente Fiduciário da Emissão, que formalmente aceita a nomeação para, nos termos da lei, regulamentação e do presente Termo de Securitização, representar os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI.

**10.2.** Declarações do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário declara que:

(i) é uma sociedade devida e validamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade empresária limitada, de acordo com a legislação e a regulamentação brasileiras aplicáveis;

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

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

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

(v) está devidamente qualificado a exercer as atividades de agente fiduciário, nos termos da regulamentação aplicável vigente;

(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) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, adicional aos já concedidos, é exigido para o cumprimento, pelo Agente Fiduciário, de suas obrigações conforme o presente Termo de Securitização ou para a realização da Oferta;

(viii) sob as penas da lei, não tem qualquer impedimento legal, para exercer a função que lhe é conferida, conforme § 3º, do artigo 66 da Lei nº 6.404;

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

(x) este Termo de Securitização constitui obrigação legal, válida, vinculativa e eficaz do Agente Fiduciário, exequível de acordo com os seus termos e condições;

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

(xii) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17, conforme declaração a ser assinada nos moldes do **Anexo V**;

(xiii) o representante legal que assina este Termo de Securitização tem plena capacidade e poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em nome do Agente Fiduciário, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatário, teve os poderes legitimamente outorgados, estando o respectivo mandato em pleno vigor;

(xiv) cumpre em todos os aspectos materiais todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;

(xv) na data de assinatura do presente Termo de Securitização, presta serviços de agente fiduciário em emissões de valores mobiliários da Emissora e/ou de entidades que integram o Grupo Econômico da Emissora, conforme descrito no **Anexo VII** deste Termo de Securitização;

(xvi) está ciente da Circular nº 1.832, de 31 de outubro de 1990, conforme em vigor, do BACEN;

(xvii) Verificou a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a regularidade da constituição e exequibilidade dos Créditos Imobiliários após o recebimento do relatório de confirmação dos Critérios de Elegibidade, e das Garantias tão logo os contratos sejam registradas nos cartórios competentes. Adicionalmente, a garantia fidejussória dos Fiadores, trata-se de garantia pessoal e não um bem em garantia, de forma que existe a possibilidade de existir ou vir a existir garantia fidejussória prestada pelos Fiadores em favor terceiros. Por fim, não há como assegurar que, na eventualidade da execução das Garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros.; e
(xviii); e

(xix) assegura e assegurará, nos termos do § 1º, do artigo 6º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI de eventuais emissões de certificados de recebíveis imobiliários realizadas pela Emissora em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário.

**10.2.1.** Além do relacionamento decorrente: **(i)** da presente Oferta; e **(ii)** do eventual relacionamento comercial no curso normal dos negócios, o Agente Fiduciário não mantém relacionamento com a Emissora ou com o Grupo Econômico da Emissora que o impeça de atuar na função de agente fiduciário da presente Emissão.

**10.3.** Início das Funções: O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de suas funções até que todas as obrigações decorrentes da Emissão tenham sido efetivamente liquidadas ou até sua efetiva substituição.

**10.4.** Obrigações do Agente Fiduciário: São obrigações do Agente Fiduciário:

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

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

(iii) renunciar à função, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a sua substituição;

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

(v) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado;

(vi) adotar tempestivamente as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como à realização dos Créditos do Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;

(vii) responsabilizar-se integralmente pelos seus serviços contratados, nos termos da legislação vigente;

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

(ix) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

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

(xi) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações das condições dos CRI;

(xii) verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, conforme o caso, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste Termo de Securitização;

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

(xiv) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública da sede da Emissora;

(xv) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou no Patrimônio Separado;

(xvi) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Investidores, nos termos previstos neste Termo de Securitização;

(xvii) comparecer à Assembleia Especial de Investidores a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(xviii) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços;

(xix) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(xx) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas pela Emissora neste Termo de Securitização, incluindo obrigações relativas às cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis a contar da sua ciência, conforme previsto no artigo 16, II, da Resolução CVM 17;

(xxi) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários vinculados ao Patrimônio Separado;

(xxii) exercer, na hipótese de insolvência em relação às obrigações da Emissora contraídas em razão desta Emissão, a administração do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo de Securitização;

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

(xxiv) elaborar, anualmente, relatório e divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o encerramento do exercício social da Emissora, o qual deverá conter, no mínimo as informações previstas na Resolução CVM 17;

(xxv) exercer suas atividades nos termos da Resolução CVM 17;

(xxvi) convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado na hipótese de insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado para satisfação integral dos CRI, nos termos do artigo 39, § 1º, da Resolução CVM 60 caso a Emissora não o faça;

(xxvii) exercer, nas hipóteses previstas neste Termo de Securitização, a administração do Patrimônio Separado, até a transferência à nova Securitizadora ou até a nomeação de liquidante para fins de liquidação do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39, § 2º, da Resolução CVM 60; e

(xxviii) fornecer por meio de seu website à Securitizadora no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário, nos termos do § 1º do artigo 32 da Lei nº 14.430.

**10.4.1.** A Emissora obriga-se a, no que lhe for aplicável, tomar todas as providências necessárias de forma que o Agente Fiduciário possa cumprir suas obrigações acima, quando aplicável.

**10.4.2.** 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 dos Titulares dos CRI, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17.

**10.5.** Remuneração do Agente Fiduciário: Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização:

**10.5.1.** Será devida, ao Agente Fiduciário, **(i)** uma parcela a título de implantação, no valor de R$ 8.000,00 (oito mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contados da primeira Data de Integralização; e **(ii)** parcelas anuais de R$ 17.000,00 (dezessete mil reais) a serem pagas até o 5º (quinto) Dia Útil contados da primeira Data de Integralização, até a liquidação integral dos CRI. ou enquanto o Agente Fiduciário estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão. A remuneração do Agente Fiduciário será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão. Adicionalmente, serão devidas despesas extraordinárias do Agente Fiduciário a serem definidas no Termo de Securitização. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado, bem como não inclui séries adicionais e/ou reabertura de série previstas ou a serem objeto de deliberação. Caso a operação seja desmontada/cancelada, a primeira parcela será devida a título de *"abort fee"*; (iii) por cada data de verificação semestral da destinação dos recursos o valor de R$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) sendo a primeira parcela devida em 31 de janeiro de 2027 e a segunda em 31 de julho de 2027, e as demais verificações devidas a cada semestre subsequente (independentemente da comprovação enviada) até a utilização total dos recursos oriundos das Notas Comerciais nos termos da Escritura de Emissão, sendo certo que, na hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor deste item deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo à comprovar; e (iv) No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, ou de reestruturação das condições da oferta após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleias Especiais presenciais ou virtuais (previstas ou não neste instrumento), incluindo Assembleias Especiais e/ou aditamentos eventualmente necessários para fins de inclusão de séries adicionais ou reabertura de série (previstas ou não previstas no presente instrumento) serão devidas ao Agente Fiduciário, um valor adicional de R$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem, incluindo, mas não se limitando, trabalhos relacionados a comentários aos documentos da operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução de Garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os Titulares ou demais partes da emissão dos créditos, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 10 (dez) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação das condições da emissão os

eventos relacionados a alteração (1) das Garantias; (2) prazos de pagamento e remuneração, amortização, índice de atualização, data de vencimento final, fluxos, carência ou *covenants* operacionais ou índices financeiros; (3) condições relacionadas aos eventos de vencimento antecipado, resgate, recompra e liquidação do Patrimônio Separado; e (4) de Assembleias Especiais presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Operação.

**10.5.2.** A primeira parcela do pagamento referente aos serviços do Agente Fiduciário, acima descrita, será devida ainda que a Emissão não seja liquidada, a título de estruturação e implementação.

**10.5.3.** A referida despesa será atualizada, anualmente a partir da data do primeiro pagamento da remuneração do Agente Fiduciário, pela variação positiva acumulada IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintesA.

**10.5.4.** Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida ao Agente Fiduciário, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, a ser paga integralmente pelos recursos integrantes do Patrimônio Separado e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês.

**10.5.5.** As parcelas devidas ao Agente Fiduciário serão acrescidas do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

**10.5.6.** Não haverá devolução de valores já recebidos pelo Agente Fiduciário a título da prestação de serviços, exceto se o valor tiver sido pago incorretamente.

**10.5.7.** O Patrimônio Separado ou os Titulares conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos proteger ou ainda, necessários decorrente da sua função de representante dos Titulares. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Devedora, os Titulares deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares, a Securitizadora e ao Cedente e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares ou pelo Cedente conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares ou pelo Cedente conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas poderão ser contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Especial. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos,

editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora, garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciárias ou extrajudiciárias nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento. Esta cláusula é estipulada em consideração da natureza essencial da atuação do Agente Fiduciário na preservação dos interesses dos titulares e na manutenção da higidez do mercado de capitais. Considera-se constituída a obrigação na data da contratação do serviço ou da incorrência da despesa pelo Agente Fiduciário, conforme previsto nos Documentos da Operação ou em deliberação de assembleia geral de titulares. Os honorários possuem natureza de trato sucessivo e as despesas constituem obrigação de reembolso de valores eventualmente adiantados. Os honorários e despesas acima são inerentes à natureza dos créditos, por conseguinte, tais valores não se enquadram na vedação do art. 5º, inciso II, da Lei nº 11.101/05.

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

**10.5.9.** O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pelo Patrimônio Separado ou pelos Titulares, conforme o caso.

**10.6.** Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial, devendo ser substituído no prazo de até 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, mediante deliberação em sede de Assembleia Especial de Investidores, convocada com fim específico, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

**10.6.1.** A Assembleia Especial de Investidores será convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada pelos Titulares dos CRI que representem 5% (cinco por cento), no mínimo, dos CRI. Se a convocação não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do termo final do prazo referido na Cláusula acima, caberá à Emissora efetuá-la. Em casos excepcionais, a CVM poderá proceder à convocação da Assembleia Especial de Investidores para escolha do novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

**10.6.2.** A substituição do Agente Fiduciário deve ser encaminhada à CVM, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contados do registro do aditamento ao presente Termo de Securitização junto à B3.

**10.6.3.** O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído, mediante a imediata contratação de seu substituto a qualquer tempo, pelo voto favorável de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Investidores.

**10.6.4.** O Agente Fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

**10.6.5.** A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização

**10.7.** Outras Despesas: As despesas que forem consideradas como de responsabilidade das Cedentes ou da Emissora que venham a ser honradas pelo Patrimônio Separado continuarão como de responsabilidade destas e deverão ser ressarcidas, podendo ser cobradas pelos Titulares dos CRI, judicial ou extrajudicialmente.

**10.8.** Responsabilidade do Agente Fiduciário: O agente fiduciário responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou por administração temerária.

**10.9.** Validade dos Atos do Agente Fiduciário: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores, salvo em

relação aos atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário que, por exigência legal ou regulamentar, devam ser praticadas independente de aprovação dos Titulares dos CRI.

## 11. ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES

**11.1.** Assembleia Especial de Investidores: Os Titulares dos CRI, conforme aplicável, poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI.

**11.2.** Competência de Convocação: A Assembleia Especial de Investidores poderá ser convocada:

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

**11.3.** Forma de Convocação e quórum de instalação: A convocação da Assembleia Especial de Investidores deverá ser encaminhada pela Emissora a cada Titular dos CRI e disponibilizada na página que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores (www.provinciasecuritizadora.com.br), com a antecedência mínima de 20 (vinte) dias, da data de sua realização em primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias, da data de sua segunda convocação, sendo que se instalará, em primeira convocação, com a presença com a presença de Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um do valor total dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número de Titulares dos CRI em Circulação presentes, exceto em caso de Assembleia Especial de Investidores relacionada à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para satisfação integral dos CRI, que será convocada com a antecedência mínima 15 (quinze) dias da data de sua realização em primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias, da data de sua segunda convocação, sendo que instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação com qualquer número, sendo válidas as deliberações tomadas de acordo com o disposto na Cláusula 11.8 abaixo.

**11.4.** Presidência da Assembleia Especial de Investidores: A presidência da Assembleia Especial de Investidores caberá à pessoa eleita pelos Titulares dos CRI presentes, ou seu representante, no caso de haver somente pessoas jurídicas. Os trabalhos deverão ser secretariados pelo representante do Agente Fiduciário, a quem caberá a redação da ata do conclave e a organização geral dos trabalhos.

**11.5.** Participação de Terceiros na Assembleia Especial de Investidores: Sem prejuízo do disposto na Cláusula 11.6 abaixo, a Emissora ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para

participar das Assembleias Especiais de Investidores, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

**11.6.** Participação do Agente Fiduciário: Sem prejuízo do disposto na Cláusula 11.4 acima, o Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Especiais de Investidores e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo certo que deve agir conforme instrução dos Titulares dos CRI nas decisões relativas à administração, caso necessário.

**11.7.** Direito de Voto: Cada CRI corresponderá a um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos §§ 1º e 2º do artigo 126 da Lei nº 6.404.

**11.8.** Quórum da Assembleia Especial de Investidores: Observado o disposto na Cláusula **Error! Reference source not found.** abaixo, as deliberações da Assembleia Especial de Investidores que não possuírem quórum específico previsto neste Termo de Securitização e que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse comum dos Titulares dos CRI, conforme aplicável, serão aprovadas pelos Titulares dos CRI, conforme aplicável, que representem a maioria dos Titulares dos CRI em Circulação de cada classe, em primeira convocação e, em segunda convocação, com a maioria dos Titulares dos CRI em Circulação presentes. Todas as deliberações tomadas nos termos desta Cláusula 11.8 serão consideradas existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigarão a Emissora e todos os Titulares dos CRI.

**11.8.1.** As deliberações relativas a: **(i)** Remuneração e amortização dos CRI; **(ii)** direito de voto dos Titulares dos CRI e alterações de quóruns da Assembleia Especial de Investidores; **(iii)** datas de amortização dos CRI; **(iv)** prazo de vencimento dos CRI; **(v)** eventos de pagamento dos CRI, conforme previsto na Tabela Vigente; **(vi)** substituição do Agente Fiduciário, salvo nas hipóteses expressamente previstas no presente Termo de Securitização; **(vii)** alterações nos Critérios de Elegibilidade; **(viii)** escolha da entidade que substituirá a Emissora, nas hipóteses expressamente previstas no presente Termo de Securitização, serão aprovadas por Titulares dos CRI que representem, no mínimo,75% (setenta e cinco por cento) da totalidade dos CRI em Circulação, observado sempre o disposto nas Cláusulas **Error! Reference source not found.** e **Error! Reference source not found.** abaixo.

**11.8.2.** São exemplos de matérias de interesse comum dos Titulares dos CRI, mencionadas na Cláusula 11.8 acima: **(i)** despesas da Emissora, não previstas neste Termo de Securitização; e **(ii)** novas normas de administração do Patrimônio Separado ou opção pela liquidação deste.

**11.8.3.** Em caso de ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória previsto no Contrato de Cessão de Créditos, a Emissora deverá convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberarem sobre a não realização da referida Recompra Compulsória. A Recompra Compulsória somente não será realizada, na forma do Contrato

de Cessão de Créditos, caso sua não realização seja aprovada mediante voto favorável de Titulares dos CRI que representem no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) da totalidade dos CRI em Circulação. Em qualquer outra hipótese a Recompra Compulsória deverá ser realizada, incluindo em caso de não instalação, por qualquer razão, em segunda convocação, da respectiva Assembleia Especial de Investidores.

**11.9.** Regularidade da Assembleia Especial de Investidores: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia a que comparecerem todos os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

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

**11.10.** Alterações aos Documentos da Operação: O presente Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados ou aditados independentemente de Assembleia Especial de Investidores, sempre que tal procedimento decorra exclusivamente da necessidade **(i)** de atendimento às exigências das autoridades competentes, de normas legais ou regulamentares, desde que as mesmas não afetem, negativamente, o equilíbrio econômico financeiro dos CRI e do Patrimônio Separado; **(ii)** alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; **(iii)** atendimento de exigências da B3, da CVM, da ANBIMA ou das câmaras de liquidação onde os CRI estejam depositados para negociação; **(iv)** para correção de erros grosseiros, tais como, de digitação ou aritméticos; **(v)** para atualização da Tabela Vigente; **(vi)** revolvência de direitos creditórios imobiliários, mediante auditoria jurídica e/ou financeira dos novos direitos creditórios; e/ou **(vii)** para atualização dos dados cadastrais das partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, se necessário, desde que as alterações ou correções referidas nos itens acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

**11.11.** Realização da Assembleia Especial de Investidores: A Assembleia Especial de Investidores poderá ser realizada **(i)** de modo exclusivamente digital, caso os Titulares dos CRI possam participar e votar somente 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, desde que de acordo com o quanto previsto nos §§ 1º e 2º, do artigo 29 da Resolução CVM 60.

**11.12.** Consulta Formal. É permitido aos Titulares dos CRI votar por meio de processo de consulta formal, escrita ou eletrônica, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 26 a 32 da Resolução CVM 60 e na Resolução CVM

81, conforme aplicável, sem necessidade de reunião dos Titulares dos CRI, caso em que os Titulares dos CRI terão, no mínimo, 10 (dez) dias contados da data de envio da referida consulta formal pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário (caso o objeto de deliberação em sede de Assembleia Especial diga respeito à Securitizadora, para evitar eventual conflito de interesses), para manifestação.

**11.13.** O processo de consulta formal, será realizado pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, mediante publicação em suas páginas na rede mundial de computadores – Internet (www.leveragesec.com.br), sendo concedido o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação dos Titulares dos CRI.

**11.14.** A manifestação dos Titulares dos CRI deverá ocorrer por meio do preenchimento e entrega do boletim de voto a distância à Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização, sempre em primeira convocação, considerando a posição de custódia fornecida pela B3 e/ou pelo Agente Escriturador na data da publicação da consulta formal.

**11.15.** A ausência de resposta dentro do referido prazo por parte dos Titulares dos CRI será considerada como abstenção. Findo o prazo para resposta, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário deverão publicar em até 1 (um) Dia Útil, via comunicado ao mercado, o resultado da consulta formal.

## 12. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

**12.1.** Assembleia Especial de Investidores para Liquidação do Patrimônio Separado – insolvência da Securitizadora: A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos de liquidação do Patrimônio Separado ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar em até 15 (quinze) Dias Úteis a contar de sua ciência da ocorrência de um dos seguintes eventos, uma Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a forma de administração ou eventual liquidação, do Patrimônio Separado:

(i) pedido ou requerimento de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, independentemente de aprovação do plano de recuperação por seus credores ou 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;

**12.2.** Forma de Convocação e Instalação: A Assembleia Especial de Investidores mencionada na Cláusula 12.1 acima deverá ser convocada e será instalada na forma e no prazo previstos na Cláusula 11.3 acima.

**12.3.** Forma de Administração do Patrimônio Separado: A Assembleia Especial de Investidores convocada para deliberar sobre qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado nos termos acima decidirá, , sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado.

**12.3.1.** O quórum de deliberação requerido para a substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado será de: 50% (cinquenta por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação, nos termos do artigo 30, § 4º da Resolução CVM 60, enquanto o quórum requerido pela liquidação do Patrimônio Separado em razão dos itens Cláusula 12.1 acima será de maioria dos Titulares dos CRI em Circulação presentes.

**12.3.2.** Adicionalmente, haverá o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos Investidores dos CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a assembleia geral acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a assembleia geral acima seja instalada e os Investidores dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas nos termos do § 1º do artigo 31 da Lei nº 14.430.

**12.4.** Matérias de Deliberação: Em referida Assembleia Especial de Investidores, os Titulares dos CRI deverão deliberar: **(i)** pela liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou **(ii)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora, fixando as condições e termos para sua administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a Emissora caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado.

**12.5.** Insuficiência de Bens: A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

**12.6.** Forma de Convocação e Instalação: A Assembleia Especial de Investidores mencionada na Cláusula 13.5 acima deverá ser convocada e será instalada na forma no prazo previstas na Cláusula 11.3 acima.

**12.7.** Adicionalmente, haverá o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos Investidores dos CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a assembleia geral acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a assembleia geral acima seja instalada e os Investidores dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas nos termos dos §§ 5º e 6º do artigo 30 da Lei nº 14.430.

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

(i) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização que dure por mais de 3 (três) Dias Úteis do inadimplemento, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado;

(ii) desvio de finalidade do Patrimônio Separado comprovado em juízo; ou

(iii) comprovada violação, pela Emissora, de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção e a Legislação Socioambiental.

**12.9.** Forma de Liquidação em geral: A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência, em dação em pagamento, dos Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

**12.9.1.** Não obstante, nas hipóteses acima de liquidação do Patrimônio Separado, uma vez destituída a Emissora, caberá ao Agente Fiduciário ou à referida instituição administradora **(i)** administrar os Créditos do Patrimônio Separado; **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários, bem como de suas respectivas garantias, caso aplicável; **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, observado o disposto neste Termo de Securitização, em especial ao disposto na Cláusula 7.1; e **(iv)** transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários e garantias eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos, observada a Cascata de Pagamentos prevista na Cláusula 7.1.

**12.10.** Realização dos Direitos dos Titulares dos CRI: A realização dos direitos dos Titulares dos CRI estará limitada aos Créditos do Patrimônio Separado, nos termos do § 3º, do artigo 27 da Lei nº 14.430, não havendo qualquer outra garantia prestada por terceiros ou pela própria Emissora.

## 13. DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

**13.1.** Despesas do Patrimônio Separado: Serão de responsabilidade da Emissora as Despesas Recorrentes, conforme definidas abaixo, com recursos do Patrimônio Separado, em adição aos pagamentos de Amortização Programada, Remuneração e demais pagamentos previstos neste Termo de Securitização.

**13.1.1.** Será de responsabilidade da Emissora realizar o pagamento das Despesas Recorrentes e Despesas Extraordinárias, incluindo tributos de qualquer natureza, relacionados ou não com os serviços prestados, exclusivamente com recursos do Patrimônio Separado.

**13.1.2.** Em adição aos pagamentos de Amortização Programada, Remuneração e demais pagamentos previstos neste Termo, a Emissora deverá realizar o pagamento das seguintes despesas indicadas abaixo:

(i) todos os custos e despesas de estruturação da Emissão e da Oferta, incluindo as comissões de estruturação, coordenação e distribuição devidas aos Coordenador Líder, remuneração da Securitizadora, do Custodiante, do Agente Fiduciário e do Consultor Contratado, honorários dos assessores jurídicos, taxa de fiscalização da CVM, custos de registro e distribuição da Emissão e Oferta na B3, custos de registro da Oferta na ANBIMA e demais custos de implementação da Emissão e da Oferta, conforme listados no **Anexo III** deste Termo de Securitização;

(i) as despesas com a gestão, realização e administração do Patrimônio Separado e na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, incluindo, sem limitação, o pagamento da Taxa de Administração;

(ii) as despesas com prestadores de serviços contratados para a Emissão, tais como Instituição Custodiante e registrador dos documentos que representem Créditos Imobiliários, Agente Fiduciário, empresa de monitoramento de garantias, Agente Escriturador, Agente Liquidante, Auditor Independente, câmaras de liquidação onde os CRI estejam registrados para negociação;

(iii) custos e despesas relacionados à administração e cobrança, judicial e extrajudicial, dos Créditos Imobiliários;

(iv) os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e realização dos Créditos do Patrimônio Separado;

(v) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos Créditos do Patrimônio Separado;

(vi) honorários e demais verbas e despesas ao Agente Fiduciário, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados em razão do exercício de suas funções nos termos deste Termo de Securitização;

(vii) remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas correntes integrantes do Patrimônio Separado;

(viii) despesas com registros e movimentação perante a CVM, B3, juntas comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, conforme o caso, da documentação societária da Emissora relacionada aos CRI, a este Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;

(ix) despesas com a publicação de convocações e atas de Assembleias Especiais de Investidores, na forma da regulamentação aplicável;

(x) honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado;

(xi) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;

(xii) quaisquer contratações de prestadores de serviços, presentes e futuros, que venham a ser obrigados pela CVM; e

(xiii) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos neste Termo de Securitização.

**13.2.** Despesas com Tributos: Constituirão despesas de responsabilidade dos Titulares dos CRI, que não incidem no Patrimônio Separado, os tributos previstos na Cláusula 15 abaixo.

**13.3.** Custos e Despesas dos Titulares dos CRI: Sem prejuízo do disposto nesse Termo de Securitização, os Titulares dos CRI serão responsáveis:

(i) pelas eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência do Patrimônio Separado em ações judiciais; e

(ii) pelos tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI, incluindo no que se refere aos novos tributos que venham a ser criados, bem como no caso da perda da atual isenção existente.

**13.4.** Despesas Extraordinárias: Exceto pelas Despesas da Cessão, quaisquer despesas não recorrentes não mencionadas na Cláusula 11.1 acima e relacionadas à Emissão e à Oferta, comprovadamente incorridas pela Emissora, serão arcadas com recursos da Conta Arrecadadora, inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Emissora, necessárias ao exercício pleno de sua função ("Despesas Extraordinárias"): **(i)** registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item (i); **(ii)** contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; e **(iii)** publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI.

**13.5.** Reembolso de Despesas: As despesas recorrentes que eventualmente sejam pagas com recursos do Patrimônio Separado pela Emissora, e caso não haja recursos na Conta Arrecadadora, deverão ser reembolsadas mediante a retenção de valores depositados na Conta Centralizadora que devessem ser pagos à Cedente a título de restituição de preço, observado que, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas.

**13.6.** Insuficiência de Recursos na Conta Centralizadora: Na hipótese de eventual insuficiência de recursos no Patrimônio Separado para fazer frente às Despesas, a Emissora poderá notificar os Titulares dos CRI para que realizem o aporte de recursos na Conta Centralizadora, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis a contar do recebimento da referida notificação, sob pena de incorrer em Encargos Moratórios.

## 14. COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE

**14.1.** Comunicações: Todas e quaisquer notificações, solicitações, autorizações e pedidos nos termos deste Termo de Securitização deverão ser feitos por escrito (mensagem eletrônica – *e-mail*) e serão considerados válidos **(i)** conforme comprovados através de recibo assinado pelo destinatário, da entrega da notificação judicial ou extrajudicial ou, no caso de entrega de correspondência, através do relatório de transmissão ou comprovante de entrega; ou **(ii)** quando realizadas por mensagem eletrônica (*e-mail*), desde que o remetente receba confirmação do recebimento do *e-mail*. Deverão ser endereçados da seguinte forma:

*Para a Securitizadora:*

**LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**
Avenida Paulista, 1912, 13° andar, sala 132, Bela Vista,
CEP 01310-924, São Paulo / SP
A/C: Leandro Issaka
Tel.: (11) 5051-3592
E-mail: gestao@leveragesec.com.br | obrigacoes@leveragesec.com.br

*Para o Agente Fiduciário:*
**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**
Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin
CEP 04.578-910
At.: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Telefone: (21) 3514-0000
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br;
af.precificacao@oliveiratrust.com.br (este último para preço unitário do ativo)

**14.1.1.** A mudança, por uma Parte, de seus dados deverá ser por ela comunicada por escrito à outra Parte.

**14.2.** Publicações: Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Titulares dos CRI deverão ser disponibilizados na página que que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores, devendo a Emissora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação em até 5 (cinco) dias antes da sua ocorrência.

**14.3.** Demais Informações Periódicas: As demais informações periódicas da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema da CVM de envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE, ou de outras formas exigidas pela legislação aplicável.

**14.4.** Registro do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão **(i)** custodiados na Instituição Custodiante, nos termos da Resolução CVM 60; e **(ii)** registrados pela Emissora na B3, nos termos do § 1º do artigo 26 da Lei nº 14.430.

**14.5.** Registro perante CVM: A Oferta será registrada na CVM, por meio do rito de registro de distribuição automático, não estando a Oferta sujeita à análise prévia da CVM, conforme disposto no artigo 26 da Resolução CVM 160.

**14.6.** Registro perante ANBIMA: Nos termos do artigo 15 e do § 1º do artigo 19 das Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas, a Oferta será objeto de registro na ANBIMA no prazo de até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

## 15. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

**15.1.** Tratamento Tributário: Serão de responsabilidade dos Titulares dos CRI todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando-se que os Investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento nos CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Titulares dos CRI:

Imposto de Renda

Como regra geral, os rendimentos em certificados de recebíveis imobiliários auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: **(i)** até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(ii)** de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(iii)** de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e **(iv)** acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o Investidor efetuou o investimento, até a data da alienação (artigo 1º da Lei nº 11.033 e artigo 65 da Lei nº 8.981).

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação, gerando o direito a ser compensado com o IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981 e artigo 70, conforme em vigor, I da IN RFB 1.585). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder ao resultado da multiplicação de R$ 20.000,00 (vinte mil reais) pelo número dos meses do respectivo período de apuração; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco décimos por cento) e 4% (quatro

inteiros por cento), respectivamente para fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, conforme Decreto nº 8.426.

Não há uniformidade de interpretação quanto à tributação aplicável sobre eventual ganho de capital auferido por pessoa jurídica não financeira na alienação de certificados de recebíveis imobiliários. Em virtude dessas divergências de interpretação, recomenda-se aos Investidores que consultem seus assessores tributários em relação ao tema.

Com relação aos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF de acordo com as leis e normativos aplicáveis em cada caso.

Não obstante a dispensa de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em certificados de recebíveis imobiliários 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); A alíquota de CSLL aplicável a essas entidades desde 1º de janeiro de 2019 era, em regra, de 15% (quinze por cento). Os bancos de qualquer espécie estavam sujeitos à CSLL à alíquota de 20% (vinte por cento) desde 1º de março 2020, com base na Emenda Constitucional nº 103/2019. A Lei nº 14.183, de 14 de julho de 2021, alterou as alíquotas aplicáveis às entidades financeiras e assemelhadas nos seguintes termos: **(i)** 20% (vinte por cento) até 31 de dezembro de 2021 e 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022, no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das de capitalização, distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos, sociedades de crédito imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil, cooperativas de crédito e associações de poupança e empréstimo; e **(ii)** 25% (vinte e cinco por cento) até 31 de dezembro de 2021 e 20% (vinte por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022, no caso dos bancos de qualquer espécie. Finalmente, em 28 de abril de 2022, foi publicada a Medida Provisória nº 1.115 (convertida na Lei nº 14.446, de 2 de setembro de 2022), que elevou, até 31 de dezembro de 2022, as alíquotas de CSLL dos bancos para 21% (vinte e um por cento) e de outras instituições financeiras para 16% (dezesseis por cento). As carteiras de fundos de investimentos, em regra (com exceção de fundos imobiliários), não estão sujeitas à tributação.

Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em certificados de recebíveis imobiliários 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 certificados de recebíveis imobiliários estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do inciso II, artigo 3º da Lei nº 11.033.

De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da IN RFB 1.585, a isenção de imposto de renda (na fonte e na declaração) sobre a Remuneração dos CRI auferida por pessoas físicas abrange, ainda, o ganho de capital por elas auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Pessoas jurídicas isentas e optantes pela inscrição no Simples Nacional terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável (artigo 76, II, da Lei nº 8.981). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora (artigo 71 da Lei nº 8.981).

O IRRF pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, arbitrado ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração.

Desde 1º de janeiro de 2005, sobre os rendimentos e ganhos auferidos nas aplicações de recursos das provisões, reservas técnicas e fundos de planos de benefícios de entidade de previdência complementar, sociedade seguradora e Fundo de Aposentadoria Programada Individual – FAPI, bem como de seguro de vida com cláusula de cobertura por sobrevivência, haverá dispensa de retenção do imposto de renda incidente na fonte ou pago em separado.

Também, na hipótese de aplicação financeira em certificados de recebíveis imobiliários realizada por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência complementar abertas (com recursos não derivados das provisões, reservas técnicas e fundos), sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento do imposto.

Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior decorrentes de investimento em certificados de recebíveis imobiliários, por sua vez, são isentos de imposto de renda na fonte por força da posição da RFB, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados em Jurisdição de Tributação Favorecida ("JTF"), conforme artigo 85, § 4º, da IN RFB 1.585.

Os rendimentos auferidos pelos demais investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em certificados de recebíveis imobiliários no país de acordo com as normas previstas na Resolução Conjunta nº 13, de 3 de dezembro de 2024, conforme em vigor ("Resolução Conjunta nº 13"), estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Ganhos de capital auferidos na alienação de CRI em ambiente de bolsa de valores, balcão organizado ou assemelhados por investidores residentes no exterior, cujo investimento seja realizado em acordo com as disposições da Resolução Conjunta nº 13, e que não estejam localizados em JTF, como regra geral, são isentos de tributação. Investidores domiciliados em JTF estão sujeitos à tributação conforme alíquotas regressivas aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(i)** até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(ii)** de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta)

dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(iii)** de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e **(iv)** acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

Conceitualmente, são entendidos como JTF aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. Destaque-se, ainda, que a Portaria MF nº 488, de 28 de novembro de 2014, reduziu de 20% (vinte por cento) para 17% (dezessete por cento) a alíquota máxima para fins de classificação de determinada jurisdição como "JTF", desde que referida jurisdição esteja alinhada com os padrões internacionais de transparência fiscal, nos termos definidos pela RFB na Instrução Normativa RFB nº 1.530, de 19 de dezembro de 2014, e mediante requerimento da jurisdição interessada. De todo modo, a despeito do conceito legal e das alterações trazidas pela Portaria MF nº 488, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "JTF" as jurisdições listadas no artigo 1º da IN RFB nº 1.037.

Imposto sobre Operações Financeiras ("IOF")

Ainda, com relação aos investidores não-residentes, o Regulamento do IOF determina que o ingresso de recursos estrangeiros para aplicação nos mercados financeiro e de capitais, na forma regulamentada pelo CMN (Resolução Conjunta nº 13) a alíquota do IOF/Câmbio será igual a 0% (zero por cento) tanto no ingresso como no retorno, conforme Decreto nº 6.306. Contudo, por se tratar de imposto que exerce importante papel extrafiscal, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

Adicionalmente, nos termos do inciso VI, do § 2º, do artigo 32 do Decreto nº 6.306, se aplica a alíquota "zero" do IOF/Títulos, cujo fato gerador será a aquisição, cessão, resgate, repactuação ou pagamento para liquidação de títulos e valores mobiliários. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

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

A contribuição ao PIS e à COFINS incide sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

No tocante à contribuição ao PIS e à COFINS, é importante mencionar que a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários aos Investidores pessoas jurídicas constitui receita financeira. Para as empresas sujeitas ao regime cumulativo (aplicável geralmente para empresas do lucro real), a alteração recente promovida pelo Decreto nº 8.426 revogou o regime de alíquota zero anteriormente vigente e elevou as alíquotas para 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) (PIS) e 4% (quatro por cento) (COFINS) sobre receitas financeiras auferidas a partir de 1º de julho de 2015.

No caso dos Investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, porém, tais receitas financeiras não estão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, em razão da revogação do § 1º, do artigo 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, pela Lei nº 11.941, de 27 de maio de 2009, decorrente da anterior declaração de inconstitucionalidade do referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal.

No caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários é considerada, pela RFB e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas não há qualquer incidência dos referidos tributos.

O pagamento da contribuição ao PIS e da COFINS deve ser efetuado até o 25º (vigésimo quinto) dia do mês subsequente ao de auferimento da referida receita pelo Investidor em geral, ou até o 20º (vigésimo) dia do mês subsequente no caso das instituições financeiras e entidades assemelhadas.

## 16. FATORES DE RISCO

**16.1.** Fatores de Risco: Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como as demais informações contidas neste Termo de Securitização e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros.

O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora e aos Devedores, quanto às Cedentes e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento.

Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Emissora, dos Devedores e das Cedentes podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados. Caso quaisquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretizem, os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais da Emissora, dos Devedores e/ou das Cedentes poderão ser afetados de forma adversa, afetando a capacidade de adimplemento da Emissora no âmbito da Oferta.

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

**RISCOS RELACIONADOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO**

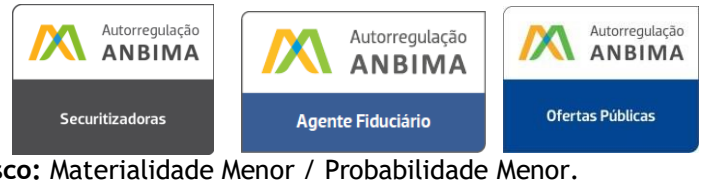
*Política Econômica do Governo Federal*

A economia brasileira tem sido marcada por frequentes, e por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil.

As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas, envolveram no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras. A Emissora não tem controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e não pode prevê-las. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Emissora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como:

- variação nas taxas de câmbio;
- controle de câmbio;
- índices de inflação;
- flutuações nas taxas de juros;
- falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais;
- racionamento de energia elétrica;
- instabilidade de preços;
- política fiscal e regime tributário; e
- medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País.

A Emissora não pode prever quais políticas serão adotadas pelo Governo Federal e se essas políticas afetarão negativamente a economia, os negócios ou desempenho financeiro do Patrimônio Separado e por consequência dos CRI.




**Escala qualitativa de risco:** Materialidade Menor / Probabilidade Menor.

*Efeitos da Política Anti-Inflacionária*

Historicamente, o Brasil enfrentou índices de inflação consideráveis. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíam para a incerteza econômica e aumentavam a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito desfavorável sobre a economia brasileira e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão.

Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que as Cedentes e os Devedores não tenham capacidade de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o pagamento dos Investidores está baseado no pagamento pelos Devedores, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores.
**Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor.**

*Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do Real*

A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do Real frente ao Dólar. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o Real e o Dólar irá permanecer nos níveis atuais.

As depreciações do Real frente ao Dólar também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez dos Devedores.
**Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor.**

*Mudanças na economia global e outros mercados emergentes*

O mercado de títulos e valores mobiliários nacional é influenciado, em vários graus, pela economia e condições dos mercados globais, e especialmente pelos mercados dos países da América Latina e de outros emergentes. A reação dos Investidores ao desenvolvimento em outros países pode ter um impacto desfavorável no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras. Crises em outros países emergentes ou políticas econômicas de outros países, dos Estados Unidos em particular, podem reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de

companhias brasileiras. Qualquer dos acontecimentos mencionados acima pode afetar desfavoravelmente a liquidez do mercado e dos CRI.

**Escala qualitativa de risco**: Materialidade Menor / Probabilidade Menor.

*Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de juros*

A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente.

**Escala qualitativa de risco**: Materialidade Menor / Probabilidade Menor.

*Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica*

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

Ainda, eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou externas, pode acarretar a elevação no patamar de inadimplemento de pessoas físicas e jurídicas, inclusive dos Devedores dos Créditos Imobiliários.

**Escala qualitativa de risco**: Materialidade Menor / Probabilidade Menor.

*Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora e/ou dos Devedores*

O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus Devedores. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa ou a sua lucratividade se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

**Escala qualitativa de risco**: Materialidade Média / Probabilidade Média

*A guerra entre Ucrânia e a Federação Russa poderá afetar adversamente o cenário econômico brasileiro e, por consequência, o mercado de capitais do Brasil e o investimento nos CRI.*

Fatores relacionados à geopolítica internacional podem afetar adversamente a economia brasileira e, por consequência, o mercado de capitais brasileiro. Nesse sentido, o conflito envolvendo a Federação Russa e a Ucrânia, por exemplo, traz como risco uma nova alta nos preços do petróleo e do gás natural, ocorrendo simultaneamente a possível valorização do dólar, o que causaria ainda mais pressão inflacionária e poderia dificultar a retomada econômica brasileira.

A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive dos certificados de recebíveis emitidos pela Emissora. Crises em outros países de economia emergente, incluindo os da América Latina, têm afetado adversamente a disponibilidade de crédito para empresas brasileiras no mercado externo, a saída significativa de recursos do país e a diminuição na quantidade de moeda estrangeira investida no Brasil, podendo, ainda, reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia prejudicar o preço de mercado dos certificados de recebíveis e afetar, direta ou indiretamente, a Emissora e os Devedores, podendo afetar de maneira negativa os CRI e consequentemente afetar de maneira negativa os Titulares dos CRI.

*Guerra em Israel pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia mundial, impactando o mercado de capitais e a economia brasileira.*

O conflito armado em curso entre grupos militantes palestinos liderados pelo Hamas e Israel começou em 7 de outubro de 2023, com uma ofensiva surpresa coordenada contra Israel. O ataque começou pela manhã com foguetes lançados da Faixa de Gaza controlada pelo Hamas contra Israel. Israel começou a conduzir ataques retaliatórios antes de declarar formalmente guerra ao Hamas um dia depois. O conflito em Israel traz como risco, por exemplo, uma nova alta nos preços dos combustíveis e do gás, e, caso ocorra simultaneamente à possível valorização do dólar, esses aumentos causariam ainda mais pressão inflacionária e a disrupção da cadeia produtiva, o que poderia dificultar a retomada econômica brasileira, sendo que outros impactos dos recentes acontecimentos ainda não podem ser previstos. Por fim, diante da invasão afloram-se as animosidades não apenas entre os países diretamente envolvidos, mas em muitas outras nações indiretamente interessadas na questão, trazendo um cenário de elevada incerteza para a economia. Os negócios, situação financeira, ou resultados das Cedentes podem ser adversa e materialmente afetados por esses riscos, o que poderia afetar sua capacidade de cumprimento das obrigações relativas aos CRI. Esses fatores também podem afetar de maneira adversa a condição financeira ou os resultados operacionais da Emissora e das Cedentes.

**FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO**

*Recente desenvolvimento da securitização pode gerar riscos judiciais aos Investidores*

A securitização de créditos é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora.

Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, com aproximadamente quinze anos de existência no País, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcione, gerando assim um risco aos Investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores.
**Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor.**

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

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação às estruturas de securitização em situações adversas poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.
**Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor /Probabilidade Menor.**

**FATORES DE RISCO RELACIONADOS À EMISSORA**

*Manutenção de registro de companhia securitizadora.*

A Emissora possui registro de securitizadora S1 perante a CVM. A sua atuação como Emissora
CRI depende da manutenção de seu registro de securitizadora S1 junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às securitizadoras, seu registro poderá ser suspenso ou mesmo cancelado, afetando assim as suas emissões de CRI e causando prejuízos aos Titulares de CR.

**Escala qualitativa de risco: Materialidade Médio / Probabilidade Médio.**

*Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora.*

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 sobre os Créditos Imobiliários, as Garantias, a Conta Centralizadora, a Conta de Liquidação, Fundo de Revolvência e a Conta do Patrimônio Separado, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.
**Escala qualitativa de risco: Materialidade Médio / Probabilidade Médio.**

*Ações Judiciais.*

A Emissora, no desenvolvimento normal de suas atividades, está sujeita a eventuais condenações judiciais, nas esferas cível, fiscal e trabalhista, que podem prejudicar seus níveis de liquidez com relação às respectivas obrigações assumidas.
**Escala qualitativa de risco: Materialidade Médio / Probabilidade Médio.**

*A Importância de uma Equipe Qualificada*

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

*Riscos de Conflito de Interesses entre a Emissora e o Coordenador Líder*

O Coordenador Líder e/ou sociedades integrantes de seu grupo econômico eventualmente podem possuir títulos e valores mobiliários de emissão da Emissora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos em operações regulares em bolsa de valores a preços e condições de mercado, bem como mantêm relações comerciais, no curso normal de seus negócios, com a Emissora. Por esta razão, o eventual relacionamento entre a Emissora e o Coordenador Líder e sociedades integrantes de seus respectivos grupos econômicos pode gerar um conflito de interesses.
**Escala qualitativa de risco: Materialidade Médio / Probabilidade Médio.**

**FATORES DE RISCOS RELACIONADOS A FALHAS OPERACIONAIS**

*Troca de Informações Eletrônicas*

Dada a complexidade operacional própria da securitização de créditos, não há garantia de que as trocas de informações entre os sistemas eletrônicos da Emissora e de terceiros ocorrerão livre de erros. Caso este risco venha a se materializar, a cobrança, a liquidação e/ou a baixa dos Créditos Imobiliários, inclusive inadimplidos, poderá ser adversamente afetada, prejudicando o desempenho da Emissora e, consequentemente, o pagamento dos CRI.
**Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor.**

*Majoração de custos dos prestadores de serviços*

Caso qualquer um dos prestadores de serviços contratados pela Emissora venha a ser substituído, o custo do serviço prestado pelo novo prestador de serviços pode ser superior ao custo anterior, o que poderá levar a perdas patrimoniais e/ou à queda de rentabilidade da Emissora.

**Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor.**

*Risco decorrente de falhas operacionais*

As diversas atividades previstas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação dependem da atuação conjunta e coordenada da Emissora, do Agente Fiduciário, da Instituição Custodiante e dos demais prestadores de serviços contratados pela Emissora. O Patrimônio Separado poderá sofrer perdas patrimoniais, caso os processos operacionais descritos nos Documentos da Operação venham a sofrer falhas técnicas ou sejam comprometidos pela necessidade de substituição de qualquer dos prestadores de serviços contratados.

**Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor.**

**FATORES DE RISCO RELACIONADOS AOS CRI E À OFERTA**

*Risco em Função do Registro obtido sob o rito automático perante a CVM*

A Emissão dos CRI, distribuída nos termos da Resolução CVM 160, será registrada perante a CVM sob o rito automático, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal, podendo a CVM, caso analise a Emissão, fazer eventuais exigências e até determinar o seu cancelamento, o que poderá afetar o Investidor.

Por se tratar de oferta pública de distribuição de valores mobiliários registrada na CVM sob o rito automático, a Oferta será registrada na ANBIMA, nos termos do Código ANBIMA, apenas para fins de inclusão na base de dados.

Nesse sentido, os Investidores Profissionais interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Securitizadora e as Cedentes, suas atividades e situação financeira, tendo em vista que (i) não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de distribuição valores mobiliários registradas perante a CVM sob o rito ordinário, e (ii) as informações contidas nos Documentos da Operação não foram submetidas à apreciação e revisão pela CVM nem pela ANBIMA.

**Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor.**

*Subordinação Limitada – Possibilidade de Perdas relacionadas à Cascata de Pagamentos*

Os pagamentos a serem realizados aos Titulares dos CRI devem obedecer à Cascata de Pagamentos disposta na Cláusula 7.1 deste instrumento. Desta forma, as primeiras perdas decorrentes de insuficiência de fluxos de caixa devem ser suportadas pelo detentor dos CRI. Nada garante que a subordinação especificada na Cascata de Pagamentos será suficiente para evitar perdas para os Titulares dos CRI.

**Escala qualitativa de risco: Materialidade Médio / Probabilidade Média.**

*Inadimplência dos devedores das Aplicações Financeiras Permitidas*

A parcela do Patrimônio Separado aplicada em Aplicações Financeiras Permitidas está sujeita a riscos de crédito, pois as Aplicações Financeiras Permitidas podem vir a não ser honradas pelos respectivos devedores, de modo que o Patrimônio Separado teria que suportar tais prejuízos, o que afetaria negativamente a rentabilidade dos CRI, o que poderá ocasionar perdas financeiras para os Titulares dos CRI.

**Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor.**

*Riscos relacionados a custos e despesas necessárias para a defesa dos interesses do Patrimônio Separado*

O Patrimônio Separado, a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou qualquer prestador de serviços dos CRI poderão incorrer em custos e despesas para defesa dos interesses do Patrimônio Separado, ou mesmo de seus mesmos interesses relacionados com a prestação dos serviços no âmbito dos CRI. Exemplificativamente, esta defesa de interesses pode ser a defesa em ações judiciais movidas por devedores contra o Patrimônio Separado, a Emissora, o Agente Fiduciário ou qualquer prestador de serviços dos CRI. Caso o Patrimônio Separado tenha que suportar tais custos, os Titulares dos CRI podem ter a rentabilidade dos seus CRI afetada negativamente.

**Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor.**

*Riscos de necessidade de aportes pelos Titulares dos CRI*

Em casos de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para arcar com as Despesas, inclusive aquelas necessárias para a adoção e manutenção, direta ou indireta, dos procedimentos judiciais e extrajudiciais necessários à cobrança dos Créditos Imobiliários e das Aplicações Financeiras Permitidas, deverá ser convocada Assembleia Especial de Investidores para aprovar o aporte de recursos por parte dos Titulares dos CRI ou a liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado.

Caso os Titulares dos CRI deliberem pela não aprovação do aporte adicional de recursos ao Patrimônio Separado ou, mesmo deliberando pelo aporte adicional, não tenham recursos suficientes para tanto, o Patrimônio Separado poderá não ter recursos para manutenção da defesa dos interesses, podendo causar perdas de rentabilidade para os Titulares dos CRI.

Caso os Titulares dos CRI deliberem pela aprovação do aporte adicional de recursos ao Patrimônio Separado, os Titulares dos CRI ficarão obrigados a aportar recursos adicionais no Patrimônio Separado, o que pode causar reduções em suas rentabilidades.

**Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor.**

*A inadimplência dos Créditos Imobiliários pode afetar adversamente os CRI*

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, pelos Devedores, dos pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Ao longo do prazo dos CRI, os Devedores podem ter sua capacidade de pagamento diminuída em função de diversos fatores externos tais como, o desemprego, o aumento de pessoas que dependam de sua renda e o aumento da inflação, dentre outros. Como consequência desses fatores no decorrer do tempo, poderá haver uma predisposição ao inadimplemento dos Créditos Imobiliários, o que, consequentemente, aumenta o risco de não pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI.

O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares dos CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, pelos Devedores, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CR. Eventual inadimplemento dessas obrigações pelos Devedores 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.

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 dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo dos respectivos Créditos Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira dos Devedores e suas respectivas capacidades de pagamento poderão afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização, podendo, assim, causar perdas de rentabilidade para os Titulares dos CRI.

**Escala qualitativa de risco: Materialidade Médio / Probabilidade Menor.**

*Risco de originação e formalização dos Créditos Imobiliários*

As CCI representam os Créditos Imobiliários. Problemas na originação e na formalização dos Créditos Imobiliários podem ensejar o inadimplemento dos Créditos Imobiliários, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, causando prejuízos aos Titulares dos CRI.

***Escala qualitativa de risco: Materialidade Médio / Probabilidade Média.***

*Risco de Pré-pagamento*

Os Devedores poderão optar por pagar antecipadamente os Créditos Imobiliários, mediante o pagamento integral das respectivas obrigações. Nessas hipóteses, os Titulares dos CRI poderão ter seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração, conforme o caso, oferecida pelos CRI.

Adicionalmente, os potenciais recursos excedentes recebidos pelo Patrimônio Separado devido à diferença entre os juros dos Créditos Imobiliários e a Remuneração poderão ser reduzidos, o que poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, consequentemente, os pagamentos devidos aos Titulares dos CR.

**Escala qualitativa de risco: Materialidade Médio / Probabilidade Média.**

*Ausência de Coobrigação da Emissora*

O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos Devedores, como aqueles descritos nesta seção, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, consequentemente, os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI.

**Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor /Probabilidade Menor.**

*Invalidade ou Ineficácia da Cessão dos Créditos Imobiliários*

A Emissora, o Agente Fiduciário e/ou o Coordenador Líder não são responsáveis pela verificação, prévia ou posterior, das causas de invalidade ou ineficácia da cessão dos Créditos Imobiliários. A cessão dos Créditos Imobiliários pelas Cedentes pode ser invalidada ou tornada ineficaz, impactando negativamente a rentabilidade dos Titulares dos CR, caso configurada: (i) fraude contra credores, se, no momento da cessão das CCI, conforme disposto na legislação em vigor, as Cedentes estiver insolvente ou, se em razão da cessão, realizada por meio do endosso completo passar a esse estado; (ii) fraude à execução, caso (a) quando da cessão, as Cedentes seja sujeito passivo de demanda judicial capaz de reduzi-la à insolvência; ou (b) sobre os Créditos Imobiliários cedidos à Emissora penda, na data de aquisição, demanda judicial fundada em direito real; (iii) fraude à execução fiscal, se as Cedentes, quando da cessão, sendo sujeito passivo de débito para com a Fazenda Pública, por crédito tributário regularmente inscrito como dívida ativa, não dispuserem de bens para total pagamento da dívida fiscal; ou (iv) caso o respectivo Crédito Imobiliário já se encontre vinculado a outros negócios jurídicos, inclusive por meio da constituição de garantias reais. Adicionalmente, a transferência, realizada por meio do endosso, dos Créditos Imobiliários pelas Cedentes pode vir a ser objeto de questionamento em decorrência de falência, recuperação judicial, extrajudicial ou processos similares contra as Cedentes. Quaisquer dos eventos indicados acima pode implicar efeito material adverso ao Investidor por afetar o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

**Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor.**

*Desvalorização do valor de mercado dos imóveis*

O valor de mercado dos imóveis pode variar em função de diversos fatores, como, por exemplo, da alteração da infraestrutura da vizinhança, de atos de autoridade governamentais e/ou de fatores econômicos. Há fatores externos que podem impactar em uma desvalorização do bem, como, por exemplo, a instalação de favelas, de estação de esgoto, obras da Prefeitura, lixões ou comércios que desvalorizem a vizinhança. Ocorrida uma situação de desvalorização dos imóveis, no caso de retomada, o valor a ser recuperado na excussão dos imóveis poderá ser inferior ao saldo devedor em aberto do respectivo Contrato Imobiliário, e, portanto, poderá não haver recursos necessários para o pagamento integral dos CRI.

**Escala qualitativa de risco: Materialidade Médio / Probabilidade Média.**

*Falhas nos processos de avaliação dos Imóveis*

Os Créditos Imobiliários Cessão são garantidos pelas Garantias (Fiança e Cessão Fiduciária das Contas Vinculadas) constituídas nos respectivos Contratos de Cessão de Créditos. Portanto, a recuperação de Créditos Imobiliários Cessão inadimplentes pode depender da excussão de tais Contratos de Cessão de Crédito. Caso a metodologia adotada e/ou os processos de avaliação dos Imóveis tenham sido falhos, e os preços dos Imóveis venham a ser verificar insuficientes para saldar as obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários, poderá não haver recursos necessários para o pagamento integral dos CRI.

**Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor.**

*Risco de liquidez dos Créditos Imobiliários*

A Emissora poderá passar por um período de falta de liquidez na hipótese de descasamento entre o recebimento dos Créditos Imobiliários em relação aos pagamentos derivados dos CRI. Além disso, inexiste mercado ativo de negociação de créditos similares aos Crédito Imobiliário, de modo que a Emissora poderá ter dificuldades para vender tais Créditos Imobiliários, representado ativos de baixa liquidez. Deste modo, em caso ocorrência do descasamento acima referido e impossibilidade de alienação dos Créditos Imobiliários, não haverá recursos disponíveis para pagamento dos CRI, o que gerará perdas aos Investidores.

**Escala qualitativa de risco: Materialidade Médio / Probabilidade Média.**

*Risco de Descasamento de Fluxo e Atrasos no Pagamento dos CRI Sênior e Mezanino*

O pagamento dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino depende do recebimento pontual dos Créditos Imobiliários pelos Devedores. Caso haja atraso, inadimplência ou evento de descasamento entre o pagamento do fluxo dos Créditos Imobiliários e o pagamento dos CRI, o Patrimônio Separado poderá não ter recursos suficientes para pagar os CRI nas datas previstas. Pela ordem de prioridade de pagamentos, os CRI Sênior são pagos antes dos CRI Mezanino.

*Risco do Quórum de deliberação em Assembleia Especial de Investidores dos CRI*

As deliberações a serem tomadas em assembleias Especiais de Investidores dos CRI são aprovadas por quóruns qualificados em relação ao CRI. Os Investidores que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial, os Investidores poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses.

**Escala qualitativa de risco: Materialidade Médio / Probabilidade Média.**

*Baixa Liquidez no Mercado Secundário*

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

O Investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão. Os CRI somente poderão ser negociados entre investidores qualificados depois de decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta, conforme disposto no artigo 86, inciso II, da Resolução CVM 160.

**Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Maior.**

Créditos Imobiliários

*Os Investidores dos CRI não têm qualquer direito sobre os Imóveis vinculados aos Contratos Imobiliários*

Os CRI não asseguram aos seus titulares qualquer direito sobre os imóveis vinculados aos Contratos Imobiliários, nem mesmo o direito de retê-los, em caso de qualquer inadimplemento das obrigações decorrentes dos CRI por parte da Emissora. Deste modo, nenhum Titular de CRI poderá acessar diretamente os Imóveis em caso de inadimplemento dos CRI para mitigar eventuais perdas.

**Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor /Probabilidade Menor.**

*Risco de Inadimplemento do Compromisso de Recompra Compulsória*

Caso, por qualquer motivo, as Cedentes deixem de efetuar o pagamento do Valor de Recompra Compulsória (conforme definido nos Contratos de Cessão de Créditos Imobiliários) dos Créditos Imobiliários em caso de ocorrência de Eventos de Recompra Compulsória, nos termos dos Contratos de Cessão de Créditos Imobiliários, a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI será negativamente afetada, o que ocasionará perdas aos Titulares dos CRI.

**Escala qualitativa de risco: Materialidade Médio / Probabilidade Média.**

*Risco de Pagamento Condicionado, de Descontinuidade do Recebimento de Principal e Encargos e de Crédito dos Devedores e das Cedentes*

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares de CRI decorrem direta e/ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários pelos respectivos Devedores; (ii) do pagamento da Recompra Compulsória ou da Recompra Facultativa, quando aplicável, devidos pelas Cedentes; (iii) da eventual suficiência de recursos no Patrimônio Separado; e (iv) do pagamento da Multa Indenizatória pelas Cedentes, quando aplicável.

A realização dos pagamentos acima referidos depende do risco de crédito dos Devedores e das Cedentes. Caso os Devedores e/ou as Cedentes, conforme o caso, não realizem os pagamentos referidos acima, não haverá recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente aos pagamentos de principal, encargos e demais acessórios dos CRI.

Ainda, os recebimentos oriundos dos itens acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas de pagamentos de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos recursos supra referidos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores, gerando perdas aos Titulares dos CRI.

**Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Maior.**

Créditos ImobiliáriosCréditos ImobiliáriosCrédito Imobiliário

*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, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, em caso de necessidade.

A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Emissora, do Agente Fiduciário, conforme o caso, ou dos prestadores de serviços contratados para auxiliá-los, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI.

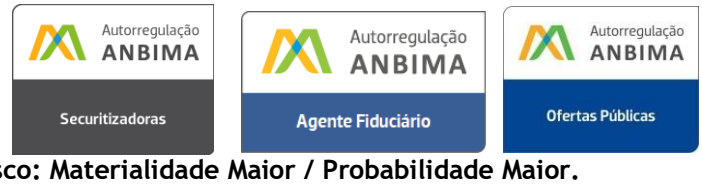
Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, o que poderá ocasionar perdas financeiras para os Titulares dos CRI.

**Escala qualitativa de risco: Materialidade Médio / Probabilidade Média.**

*Risco de ocorrência de Amortização Extraordinária dos CRI*

Nos termos da regulação aplicável, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e pagamento antecipado dos CRI, conforme procedimentos previstos no Termo de Securitização. Há, ademais, mecanismos para a realização de Amortização Extraordinária dos CRI em algumas situações, conforme indicadas neste Termo de Securitização.

Na ocorrência de qualquer hipótese que incorra em Amortização Extraordinária dos CRI, os recursos do Patrimônio Separado poderão ser insuficientes para a quitação das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI. Consequentemente, além da redução de seu horizonte de investimento, os adquirentes dos CRI poderão sofrer perdas financeiras em decorrência de tais eventos, inclusive por tributação, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; (ii) a rentabilidade dos CRI poderia ser afetada negativamente; e (iii) 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 que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na sua Data de Vencimento.




**Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Maior.**

*Risco de ocorrência de Revolvência*

Conforme disposto neste Termo de Securitização, em caso de Revolvência, originada de recursos obtidos pelos Créditos Imobiliários, observada a Cascata de Pagamentos, os Titulares dos CRI poderão não receber a Amortização Extraordinária dos CRI devido a aquisição de novos Créditos Imobiliários.

**Escala qualitativa de risco: Materialidade Médio / Probabilidade Média.**

*Riscos relacionados à insuficiência das Garantias*

Não há como assegurar que na eventualidade de excussão das Garantias o produto resultante dessa excussão será suficiente para viabilizar a amortização integral dos CRI. Nesta hipótese, não haverá recursos suficientes para o pagamento dos CRI, ensejando perdas aos Titulares dos CRI.

**Escala qualitativa de risco: Materialidade Médio / Probabilidade Média.**

*Risco da existência de Credores Privilegiados*

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

Não obstante o artigo 27 da Lei nº 14.430, preveja que os Créditos Imobiliários 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 pelas obrigações inerentes aos CRI, no eventual entendimento de que o artigo 76 da MP 2.158 permanece aplicável, por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

**Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor.**

*Risco de Questionamentos Judiciais dos Contratos* Imobiliários

Decisões judiciais futuras podem entender pela ilegalidade de parte dos contratos dos quais derivam os Créditos Imobiliários cedidos, inclusive, mas não se limitando a aplicação de multas e penalidades por atrasos ou mesmo da execução das Garantias. Nesta hipótese, a Emissora poderá ser impossibilitada de cobrar o pagamento dos Créditos Imobiliários dos respectivos Devedores e/ou excutir as Garantias. Neste cenário, não haverá recursos suficientes para o pagamento dos CRI, o que ensejará perdas aos Titulares dos CRI.
**Escala qualitativa de risco: Materialidade Médio / Probabilidade Média.**

*Riscos Decorrentes dos Critérios Adotados pelas Cedentes para Concessão de Crédito*

Os CRI são lastreados por Créditos Imobiliários derivados dos Contratos Imobiliários celebrados por instituições financeiras com os Devedores, mediante atuação das Cedentes na condição de correspondente bancário das referidas instituições financeiras. A análise de crédito dos Devedores foi realizada exclusivamente pelas Cedentes, considerando aspectos como capacidade de pagamento, histórico creditício e documentação apresentada pelos Devedores , dentre outros aspectos, os quais não foram objeto de nova checagem pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário. Ainda, não foi realizada qualquer pesquisa independente, pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário, sobre a capacidade de pagamento dos Devedores. Deste modo, não há qualquer garantia quanto aos critérios adotados pelas Cedentes para a concessão de crédito pelas Cedentes aos Devedores.
**Escala qualitativa de risco: Materialidade Médio / Probabilidade Média.**

*Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos*

A ocorrência de antecipação de pagamento dos Créditos Imobiliários pelos respectivos Devedores, conforme facultado pela regulamentação aplicável, bem como de amortização extraordinária dos CRI, acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI, e, consequentemente podendo levar os Titulares dos CRI a perdas financeiras, inclusive em razão de maior tributação nos casos dos impostos cuja alíquota é progressiva.
**Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Maior.**

*Riscos decorrentes da Auditoria Legal de Escopo Restrito*

Para fins dessa Oferta, foi realizada auditoria legal de escopo restrito da Emissora e das Cedentes, assim como avaliada amostra de Contratos Imobiliários. A ausência de auditoria jurídica completa dos Devedores, dos Contratos Imobiliários e das Garantias pode gerar impactos adversos para o Investidor, comprometendo a exequibilidade dos Créditos Imobiliários e das Garantias e, consequentemente, o pagamento dos valores decorrentes dos CRI aos Investidores.
**Escala qualitativa de risco: Materialidade Médio / Probabilidade Média.**

*Risco de Operação Estruturada*

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.
**Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor /Probabilidade Menor.**

*Risco de Guarda Física dos Contratos Imobiliários e das Alienações Fiduciárias*

Os Contratos Imobiliários e ficarão sob a guarda física das Cedentes, na condição de fiéis depositárias. Caso a Emissora necessite de qualquer destes documentos para exercício dos direitos da Emissora relativos aos Créditos Imobiliários ou para defesa dos interesses dos Titulares dos CRI e, por qualquer motivo, as Cedentes não remetam tais documentos à Emissora ou os envie de modo intempestivo (por exemplo, após o prazo assinalado por qualquer autoridade para apresentação do documento em questão), ou caso as Cedentes, por ato doloso ou culposo, ocasione a perda, extravio, deterioração ou perecimento de qualquer dos documentos aqui referidos, a Emissora não poderá exercer os direitos relativos aos respectivos Créditos Imobiliários, o que poderá ocasionar perdas aos Titulares dos CRI.
**Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor /Probabilidade Menor.**

*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 Subscrição dos CRI, inclusive, mas não se limitando, àqueles riscos descritos no presente Termo de Securitização.
**Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor.**

Crédito Imobiliário

## 17. DISPOSIÇÕES GERAIS

**17.1.** Relatório de gestão: Sempre que solicitado pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários, vinculados ao presente Termo de Securitização.

**17.2.** Irrevogabilidade e irretratabilidade: A Securitizadora e o Agente Fiduciário celebram este Termo de Securitização em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

**17.3.** Prevalência das disposições do Termo de Securitização: 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 substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

**17.4.** Título executivo: Este Termo de Securitização comporta execução específica das obrigações de fazer e não fazer aqui previstas. A Securitizadora e o Agente Fiduciário reconhecem e concordam, ainda, que este Termo de Securitização constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil.

**17.5.** Mora: Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos titulares dos CRI, cujo montante encontre-se depositado na Conta Centralizadora, para tanto, e não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora devidamente acrescidos da remuneração respectiva, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos à incidência dos Encargos Moratórios, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, observado que Emissora apenas arcará com eventuais Encargos Moratórios com seu patrimônio comum se: **(i)** tiver recebido as informações e os recursos necessários ao pagamento dos Titulares dos CRI com pelo menos 2 (dois) Dias Úteis de antecedência; e **(ii)** o atraso no pagamento de valores devidos aos Titulares dos CRI se der por sua culpa exclusiva.

**17.6.** Renúncia: Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito ou faculdade que caiba a uma das Partes prejudicará o exercício de tal direito ou faculdade, ou será interpretado como renúncia a este, nem constituirá novação ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

**17.7.** Probidade e Boa-fé: As Partes declaram, mútua e expressamente, que o presente Termo de Securitização foi celebrado respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade, sendo que a redação final de todos os seus termos foi resultado de consenso entre as Partes, assistidas por seus advogados. No caso de ambiguidade, não deverá haver interpretação em termos mais benéficos em favor de qualquer Parte, ficando afastada, portanto, a aplicação do artigo 113, § 1º, inciso IV, do Código Civil, devendo ser respeitado o disposto no artigo 421-A do Código Civil.

**17.8.** Assinatura Digital: As Partes concordam que, nos termos da "Declaração de Direitos de Liberdade Econômica", segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme em vigor,

bem como da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, e este Termo de Securitização, bem como seus eventuais aditamentos, serão firmados de maneira digital por todos os seus signatários, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio da sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. 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 Termo de Securitização, incluindo, mas não apenas, para cumprimento de Condições Precedentes.

**17.8.1.** Ademais, ainda que alguma Parte venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, estado de São Paulo, conforme indicado abaixo. Este instrumento produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura digital em data posterior.

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

## 18. FORO

**18.1.** Foro: As Partes, neste ato, elegem o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa exclusão de qualquer outro, ainda que privilegiado, como competente para dirimir quaisquer dúvidas e/ou questões oriundas deste Termo de Securitização.

E, por estarem assim, justas e contratadas, celebram o presente Termo de Securitização eletronicamente, dispensada as testemunhas, na forma do § 4º do artigo 784 do Código de Processo Civil.

Local e data de assinatura do Termo de Securitização: São Paulo – SP, 22 de junho de 2026.

*(restante da página intencionalmente deixado em branco)*

| SIGNATÁRIO - CARGO | REPRESENTADA |
|---|---|
| Lucas Ribeiro de Almeida – Diretor<br>Henrique Luís Alexandre Neto – Diretor | **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA** |
| Bianca Galdino Batistela – Procuradora<br>Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira - Gerente | **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** |

**LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**

DocuSigned by
Henrique Luís Alexandre Neto
Assinado por: HENRIQUE LUIS ALEXANDRE NETO
CPF: 02241047562
Data/Hora da Assinatura: 6/22/2026 | 5:49:54 PM CDT
O: ICP-Brasil, OU: AC OAB
C: BR
Emissor: AC OAB G3
F7201FC55E704ED...

DocuSigned by
Lucas Ribeiro de Almeida
Assinado por: LUCAS RIBEIRO DE ALMEIDA:01318112150
CPF: 01318112150
Data/Hora da Assinatura: 6/22/2026 | 5:13:06 PM CDT
O: ICP-Brasil, OU: AC SOLUTI Multipla v5
C: BR
Emissor: AC SOLUTI Multipla v5
D0AD87D18A9D444...

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

DocuSigned by
Bianca Galdino Batistela
Assinado por: BIANCA GALDINO BATISTELA:09076647763
CPF: 09076647763
Data/Hora da Assinatura: 6/23/2026 | 7:31:40 AM CDT
O: ICP-Brasil, OU: videoconferencia
C: BR
Emissor: Autoridade Certificadora SERPRORFBv5
5D86604FCE314D2...

DocuSigned by
Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Assinado por: MARIA CAROLINA ABRANTES LODI DE OLIVEIRA:09267569740
CPF: 09267569740
Data/Hora da Assinatura: 6/23/2026 | 7:34:39 AM CDT
O: ICP-Brasil, OU: videoconferencia
C: BR
Emissor: Autoridade Certificadora SERPRORFBv5
5D86604FCE314D2...

**ANEXO I - A**

**IDENTIFICAÇÃO DAS CEDENTES E DOS CONTRATOS DE CESSÃO**

**ANEXO I - B**

**IDENTIFICAÇÃO DAS CONTAS VINCULADAS**

**ANEXO I - C**

**IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DESCRIÇÃO DAS CCI**

## ANEXO II

## CRONOGRAMA DE PAGAMENTO DOS CRI

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

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 31 | 04/01/2029 | Sim | Não | Sim | 3,3333% |
| 32 | 05/02/2029 | Sim | Não | Sim | 3,4483% |
| 33 | 05/03/2029 | Sim | Não | Sim | 3,5714% |
| 34 | 04/04/2029 | Sim | Não | Sim | 3,7037% |
| 35 | 04/05/2029 | Sim | Não | Sim | 3,8462% |
| 36 | 05/06/2029 | Sim | Não | Sim | 4,0000% |
| 37 | 04/07/2029 | Sim | Não | Sim | 4,1667% |
| 38 | 03/08/2029 | Sim | Não | Sim | 4,3478% |
| 39 | 05/09/2029 | Sim | Não | Sim | 4,5455% |
| 40 | 03/10/2029 | Sim | Não | Sim | 4,7619% |
| 41 | 06/11/2029 | Sim | Não | Sim | 5,0000% |
| 42 | 05/12/2029 | Sim | Não | Sim | 5,2632% |
| 43 | 04/01/2030 | Sim | Não | Sim | 5,5556% |
| 44 | 05/02/2030 | Sim | Não | Sim | 5,8824% |
| 45 | 07/03/2030 | Sim | Não | Sim | 6,2500% |
| 46 | 03/04/2030 | Sim | Não | Sim | 6,6667% |
| 47 | 06/05/2030 | Sim | Não | Sim | 7,1429% |
| 48 | 05/06/2030 | Sim | Não | Sim | 7,6923% |
| 49 | 03/07/2030 | Sim | Não | Sim | 8,3333% |
| 50 | 05/08/2030 | Sim | Não | Sim | 9,0909% |
| 51 | 04/09/2030 | Sim | Não | Sim | 10,0000% |
| 52 | 03/10/2030 | Sim | Não | Sim | 11,1111% |
| 53 | 05/11/2030 | Sim | Não | Sim | 12,5000% |
| 54 | 04/12/2030 | Sim | Não | Sim | 14,2857% |
| 55 | 06/01/2031 | Sim | Não | Sim | 16,6667% |
| 56 | 05/02/2031 | Sim | Não | Sim | 20,0000% |
| 57 | 05/03/2031 | Sim | Não | Sim | 25,0000% |
| 58 | 03/04/2031 | Sim | Não | Sim | 33,3333% |
| 59 | 06/05/2031 | Sim | Não | Sim | 50,0000% |
| 60 | 04/06/2031 | Sim | Não | Sim | 100,0000% |

| CRI - 2ª Série | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| # | Datas de Pagamento | Juros | Incorpora | Amortização | Tai |
| 0 | 03/06/2026 | - | - | - | - |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 03/07/2026 | Sim | Não | Não | 0,0000% |
| 2 | 05/08/2026 | Sim | Não | Não | 0,0000% |
| 3 | 03/09/2026 | Sim | Não | Não | 0,0000% |
| 4 | 05/10/2026 | Sim | Não | Não | 0,0000% |
| 5 | 05/11/2026 | Sim | Não | Não | 0,0000% |
| 6 | 03/12/2026 | Sim | Não | Não | 0,0000% |
| 7 | 06/01/2027 | Sim | Não | Não | 0,0000% |
| 8 | 03/02/2027 | Sim | Não | Não | 0,0000% |
| 9 | 03/03/2027 | Sim | Não | Não | 0,0000% |
| 10 | 05/04/2027 | Sim | Não | Não | 0,0000% |
| 11 | 05/05/2027 | Sim | Não | Não | 0,0000% |
| 12 | 03/06/2027 | Sim | Não | Não | 0,0000% |
| 13 | 05/07/2027 | Sim | Não | Sim | 2,0833% |
| 14 | 04/08/2027 | Sim | Não | Sim | 2,1277% |
| 15 | 03/09/2027 | Sim | Não | Sim | 2,1739% |
| 16 | 05/10/2027 | Sim | Não | Sim | 2,2222% |
| 17 | 04/11/2027 | Sim | Não | Sim | 2,2727% |
| 18 | 03/12/2027 | Sim | Não | Sim | 2,3256% |
| 19 | 05/01/2028 | Sim | Não | Sim | 2,3810% |
| 20 | 03/02/2028 | Sim | Não | Sim | 2,4390% |
| 21 | 03/03/2028 | Sim | Não | Sim | 2,5000% |
| 22 | 05/04/2028 | Sim | Não | Sim | 2,5641% |
| 23 | 04/05/2028 | Sim | Não | Sim | 2,6316% |
| 24 | 05/06/2028 | Sim | Não | Sim | 2,7027% |
| 25 | 05/07/2028 | Sim | Não | Sim | 2,7778% |
| 26 | 03/08/2028 | Sim | Não | Sim | 2,8571% |
| 27 | 05/09/2028 | Sim | Não | Sim | 2,9412% |
| 28 | 04/10/2028 | Sim | Não | Sim | 3,0303% |
| 29 | 06/11/2028 | Sim | Não | Sim | 3,1250% |
| 30 | 05/12/2028 | Sim | Não | Sim | 3,2258% |
| 31 | 04/01/2029 | Sim | Não | Sim | 3,3333% |
| 32 | 05/02/2029 | Sim | Não | Sim | 3,4483% |
| 33 | 05/03/2029 | Sim | Não | Sim | 3,5714% |
| 34 | 04/04/2029 | Sim | Não | Sim | 3,7037% |
| 35 | 04/05/2029 | Sim | Não | Sim | 3,8462% |

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

| CRI - 3ª Série | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| # | Datas de Pagamento | Juros | Incorpora | Amortização | Tai |
| 0 | 03/06/2026 | - | - | - | - |
| 1 | 03/07/2026 | Não | Sim | Não | 0,0000% |
| 2 | 05/08/2026 | Não | Sim | Não | 0,0000% |
| 3 | 03/09/2026 | Não | Sim | Não | 0,0000% |
| 4 | 05/10/2026 | Não | Sim | Não | 0,0000% |
| 5 | 05/11/2026 | Não | Sim | Não | 0,0000% |
| 6 | 03/12/2026 | Não | Sim | Não | 0,0000% |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 7 | 06/01/2027 | Não | Sim | Não | 0,0000% |
| 8 | 03/02/2027 | Não | Sim | Não | 0,0000% |
| 9 | 03/03/2027 | Não | Sim | Não | 0,0000% |
| 10 | 05/04/2027 | Não | Sim | Não | 0,0000% |
| 11 | 05/05/2027 | Não | Sim | Não | 0,0000% |
| 12 | 03/06/2027 | Não | Sim | Não | 0,0000% |
| 13 | 05/07/2027 | Não | Sim | Não | 0,0000% |
| 14 | 04/08/2027 | Não | Sim | Não | 0,0000% |
| 15 | 03/09/2027 | Não | Sim | Não | 0,0000% |
| 16 | 05/10/2027 | Não | Sim | Não | 0,0000% |
| 17 | 04/11/2027 | Não | Sim | Não | 0,0000% |
| 18 | 03/12/2027 | Não | Sim | Não | 0,0000% |
| 19 | 05/01/2028 | Não | Sim | Não | 0,0000% |
| 20 | 03/02/2028 | Não | Sim | Não | 0,0000% |
| 21 | 03/03/2028 | Não | Sim | Não | 0,0000% |
| 22 | 05/04/2028 | Não | Sim | Não | 0,0000% |
| 23 | 04/05/2028 | Não | Sim | Não | 0,0000% |
| 24 | 05/06/2028 | Não | Sim | Não | 0,0000% |
| 25 | 05/07/2028 | Não | Sim | Não | 0,0000% |
| 26 | 03/08/2028 | Não | Sim | Não | 0,0000% |
| 27 | 05/09/2028 | Não | Sim | Não | 0,0000% |
| 28 | 04/10/2028 | Não | Sim | Não | 0,0000% |
| 29 | 06/11/2028 | Não | Sim | Não | 0,0000% |
| 30 | 05/12/2028 | Não | Sim | Não | 0,0000% |
| 31 | 04/01/2029 | Não | Sim | Não | 0,0000% |
| 32 | 05/02/2029 | Não | Sim | Não | 0,0000% |
| 33 | 05/03/2029 | Não | Sim | Não | 0,0000% |
| 34 | 04/04/2029 | Não | Sim | Não | 0,0000% |
| 35 | 04/05/2029 | Não | Sim | Não | 0,0000% |
| 36 | 05/06/2029 | Não | Sim | Não | 0,0000% |
| 37 | 04/07/2029 | Não | Sim | Não | 0,0000% |
| 38 | 03/08/2029 | Não | Sim | Não | 0,0000% |
| 39 | 05/09/2029 | Não | Sim | Não | 0,0000% |
| 40 | 03/10/2029 | Não | Sim | Não | 0,0000% |
| 41 | 06/11/2029 | Não | Sim | Não | 0,0000% |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 42 | 05/12/2029 | Não | Sim | Não | 0,0000% |
| 43 | 04/01/2030 | Não | Sim | Não | 0,0000% |
| 44 | 05/02/2030 | Não | Sim | Não | 0,0000% |
| 45 | 07/03/2030 | Não | Sim | Não | 0,0000% |
| 46 | 03/04/2030 | Não | Sim | Não | 0,0000% |
| 47 | 06/05/2030 | Não | Sim | Não | 0,0000% |
| 48 | 05/06/2030 | Não | Sim | Não | 0,0000% |
| 49 | 03/07/2030 | Não | Sim | Não | 0,0000% |
| 50 | 05/08/2030 | Não | Sim | Não | 0,0000% |
| 51 | 04/09/2030 | Não | Sim | Não | 0,0000% |
| 52 | 03/10/2030 | Não | Sim | Não | 0,0000% |
| 53 | 05/11/2030 | Não | Sim | Não | 0,0000% |
| 54 | 04/12/2030 | Não | Sim | Não | 0,0000% |
| 55 | 06/01/2031 | Não | Sim | Não | 0,0000% |
| 56 | 05/02/2031 | Não | Sim | Não | 0,0000% |
| 57 | 05/03/2031 | Não | Sim | Não | 0,0000% |
| 58 | 03/04/2031 | Não | Sim | Não | 0,0000% |
| 59 | 06/05/2031 | Não | Sim | Não | 0,0000% |
| 60 | 04/06/2031 | Sim | Não | Sim | 100,0000% |

# ANEXO III

# TABELA DE DESPESAS

**Despesas Flat**

| PRESTADOR | DESCRIÇÃO | PERIODICIDADE | Custo % | | VALOR BASE | GROSS UP | | VALOR BRUTO |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| CVM 1ª Série** | Taxa de Fiscalização | FLAT | 0,03% | R$ | 54.000,00 | 0,00% | R$ | 54.000,00 |
| CVM 2ª Série** | Taxa de Fiscalização | FLAT | 0,03% | R$ | 11.700,00 | 0,00% | R$ | 11.700,00 |
| B3 \| CETIP* | Registro CRI | FLAT | 0,0230% | R$ | 69.000,00 | 0,00% | R$ | 69.000,00 |
| B3 \| CETIP* | Registro CCI | FLAT | 0,0010% | R$ | 3.000,00 | 0,00% | R$ | 3.000,00 |
| B3 \| CETIP* | Taxa Liquidação Financeira | FLAT | 0,0010% | R$ | 224,96 | 0,00% | R$ | 224,96 |
| Anbima | Taxa de Registro de base de dados de CRIs | FLAT | 0,004% | R$ | 2.830,00 | 0,00% | R$ | 2.830,00 |
| Anbima | Taxa de Registro de oferta (sistema SDO) | FLAT | 0,003% | R$ | 9.919,00 | 0,00% | R$ | 9.919,00 |
| Leverage | Emissão | FLAT | - | R$ | 40.000,00 | 11,15% | R$ | 45.019,70 |
| Bamboo | Coordenador Líder | FLAT | - | R$ | 65.000,00 | 11,15% | R$ | 73.157,01 |
| Leverage | Primeira taxa de gestão | FLAT | - | 0,2% do saldo devedor | | 11,15% | | |
| MB | Assessor Legal | FLAT | - | | | | R$ | - |
| OT | Escriturador CRI | FLAT | - | R$ | 6.000,00 | 16,75% | R$ | 7.207,21 |
| OT | Liquidante | FLAT | - | R$ | 6.000,00 | 16,75% | R$ | 7.207,21 |
| OT | Custodiante | FLAT | - | R$ | 6.000,00 | 16,75% | R$ | 7.207,21 |
| OT | Implantação Agente Fiduciário | FLAT | - | R$ | 5.000,00 | 16,75% | R$ | 6.006,01 |
| OT | Agente Fiduciário | FLAT | - | R$ | 17.000,00 | 16,75% | R$ | 20.420,42 |
| OT | Agente Registrador CCIs | FLAT | - | R$ | 8.000,00 | 16,75% | R$ | 9.609,61 |
| **TOTAL** | | | | **R$** | **303.673,96** | | **R$** | **326.508,34** |

*Custos estimados

**Taxa mínima da CVM R$809,16

**Despesas Recorrentes**

| PRESTADOR | DESCRIÇÃO | PERIODICIDADE | Custo % | | VALOR BASE | GROSS UP | | VALOR BRUTO | VALOR BRUTO ANUAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| OT | Agente Fiduciário | ANUAL | - | R$ | 17.000,00 | 16,75% | R$ | 20.420,42 | R$ 20.420,42 |
| OT | Custodiante | ANUAL | - | R$ | 6.000,00 | 16,75% | R$ | 7.207,21 | R$ 7.207,21 |
| OT | Escriturador CRI | ANUAL | - | R$ | 6.000,00 | 16,75% | R$ | 7.207,21 | R$ 7.207,21 |
| OT | Liquidante | ANUAL | - | R$ | 6.000,00 | 16,75% | R$ | 7.207,21 | R$ 7.207,21 |
| OT*** | Registro CCIs | EVENTUAL | | R$ | 3.000,00 | 16,75% | R$ | 3.603,60 | R$ 3.603,60 |
| BLB | Auditoria | ANUAL | - | R$ | 2.638,25 | 6,15% | R$ | 2.811,13 | R$ 2.811,13 |
| Akrual[1] | Software de gestão | MENSAL | - | R$ | 250,00 | 0,00% | R$ | 250,00 | R$ 3.000,00 |
| Link | Balanço anual | ANUAL | - | R$ | 300,00 | 0,00% | R$ | 300,00 | R$ 300,00 |
| Link | Contabilidade | MENSAL | - | R$ | 300,00 | 0,00% | R$ | 300,00 | R$ 3.600,00 |
| Leverage | Taxa de Gestão | MENSAL | - | R$ | 25.000,00 | 11,15% | R$ | 28.137,31 | R$ 337.647,72 |
| Leverage** | Distribuição | EVENTUAL | - | R$ | 900,00 | 11,15% | R$ | 1.012,94 | R$ 1.012,94 |
| Serasa* | Reembolso | MENSAL | - | R$ | 50,00 | 0,00% | R$ | 50,00 | R$ 600,00 |
| Itaú | Tarifa de Conta | MENSAL | - | R$ | 87,00 | 0,00% | R$ | 87,00 | R$ 1.044,00 |
| B3 \| CETIP* | Custódia de CRI | MENSAL | 0,0008% | R$ | 2.400,00 | 0,00% | R$ | 2.400,00 | R$ 28.800,00 |
| B3 \| CETIP* | Custódia de CCI | MENSAL | 0,0011% | R$ | 3.300,00 | 0,00% | R$ | 3.300,00 | R$ 39.600,00 |
| **TOTAL** | | | | | | | | | **R$ 464.061,44** |

*Custos estimados

**Valor por dia de liquidação após a primeira liquidação

*** Consideradndo a revolvência mensal (até 1.000 novas CCIs), será devido, à título de registro, remuneração adicional de R$ 3.000,00 por evento.

**ANEXO IV**

**DECLARAÇÃO DA EMISSORA**

**LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 949, na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 48.415.978/0001-40 ("Emissora"), na qualidade de Emissora dos certificados de recebíveis imobiliários em Série Única da 97ª (Nonagésima Sétima) emissão ("CRI") da Emissora, nos termos do "*Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários em Duas Classes, Sendo a Classe Sênior Emitida em Série Única e a Classe Subordinada Dividia em Subclasse Mezanino e Subclasse Júnior, da 97ª (Nonagésima Sétima) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora Lastreados em Créditos Imobiliários Diversificados*", firmado em 22 de junho de 2026 entre a Emissora e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Agente Fiduciário" e "Termo de Securitização", respectivamente), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o assessor legal da Emissão, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização, bem como declara que instituiu Regime Fiduciário e do Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, na forma do artigo 25 da Lei 14.430, conforme e enquanto em vigor, representados integralmente pela CCI, pela Conta Centralizadora, pelas Garantias, pelos Fundos e que encontra-se registrada perante a CVM sob o código nº 728, com registro datado de 01 de junho de 2022, sendo que a Emissora encontra-se em situação de funcionamento normal e registro atualizado.

Os termos iniciados em letras maiúsculas e aqui não definidos tem o seu significado atribuído no Termo de Securitização.

Por fim, tendo em vista as questões relativas à formalização eletrônica deste instrumento, as Partes reconhecem e concordam que, para todos os fins de direito, independentemente da data de conclusão das assinaturas digitais, considerar-se-á celebrado o presente instrumento na data abaixo descrita.

**ANEXO V**

**DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO**

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

| |
|---|
| Razão Social: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** |
| Endereço: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910 |
| Cidade / Estado: São Paulo/SP |
| CNPJ nº: 36.113.876/0004-34 |
| Representado neste ato por seu diretor estatutário: [=] |
| Número do Documento de Identidade: [=] |
| CPF nº: [=] |

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

| |
|---|
| Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificado de Recebíveis Imobiliários |
| Número da Emissão: 97ª |
| Número da Série: 3 (três) Séries |
| Emissor: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA |
| Quantidade: 300.000.000,00 |
| Espécie: N/A |
| Classe: Sênior e Subordinada |
| Forma: Escritural |

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

22 de junho de 2026

_____

Assinatura do Diretor Estatutário

[Razão social do Agente Fiduciário]

**ANEXO VI**

**DECLARAÇÃO DO CUSTODIANTE**

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, , neste ato representada na forma de seu contrato social ("Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante nos termos do "*Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários em Duas Classes, Sendo a Classe Sênior Emitida em Série Única e a Classe Subordinada Dividia em Subclasse Mezanino e Subclasse Júnior, da 97ª (Nonagésima Sétima) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora Lastreados em Créditos Imobiliários Diversificados*" celebrado em 22 de junho de 2026 ("Termo de Securitização"), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 33, I da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 60 de 23 de dezembro de 2022, que lhe foi entregue para custódia cópia deste Termo de Securitização, dos Contratos Lastro e do Contrato de Cessão, bem como seus eventuais aditamentos.

Os termos iniciados em letras maiúsculas e aqui não definidos tem o seu significado atribuído no Termo de Securitização.

Por fim, tendo em vista as questões relativas à formalização eletrônica deste instrumento, as Partes reconhecem e concordam que, para todos os fins de direito, independentemente da data de conclusão das assinaturas digitais, considerar-se-á celebrado o presente instrumento na data abaixo descrita.

Por fim, tendo em vista as questões relativas à formalização eletrônica deste instrumento, as Partes reconhecem e concordam que, para todos os fins de direito, independentemente da data de conclusão das assinaturas digitais, considerar-se-á celebrado o presente instrumento na data abaixo descrita.

São Paulo, 22 de junho de 2026.

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

**ANEXO VII**

**FÓRMULAS**

(***A ser preenchido oportunamente***)

**ANEXO VIII**

**CRONOGRAMA INDICATIVO DE ALOCAÇÃO DE RECURSOS**

(*A ser preenchido quando de eventual aquisição e vinculação de Créditos Imobiliários NC*)

**ANEXO IX**

**OUTRAS EMISSÕES DA EMISSORA NAS QUAIS O AGENTE FIDUCIÁRIO ATUA**

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

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

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

| |
|---|
| **Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA** |

| | |
|---|---|
| **Ativo:** CRI | |
| **Série:** 1 | **Emissão:** 7 |
| **Volume na Data de Emissão:** R$ 11.100.000,00 | **Quantidade de ativos:** 11100 |
| **Data de Vencimento:** 22/06/2026 | |
| **Taxa de Juros: CDI + 7% a.a. na base 252.** | |
| **Status:** ATIVO | |
| **Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período. | |
| **Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestado pelos Fiadores: (a) BCANTON DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., inscrito no CNPJ n° 34.026.058/0001-26, (b) BCANTON INCORPORADORA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.136.634/0001-55, (c) BECCARIA E FUKUDA INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.061.194/0001-00, (d) SERGIO BECCARIA CANTON, (f) MARCIA CHIOZZI CANTON, (g) THIAGO YUKIO FUKUDA DE OLIVEIRA; (ii) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) BCANTON DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., inscrito no CNPJ n° 34.026.058/0001-26, (b) BCANTON INCORPORADORA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.136.634/0001-55, (c) BECCARIA E FUKUDA INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.061.194/0001-00, (d) SERGIO BECCARIA CANTON, (f) MARCIA CHIOZZI CANTON, (g) THIAGO YUKIO FUKUDA DE OLIVEIRA; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) a totalidade dos créditos imobiliários presentes previstos no Anexo I - B do Contrato de Cessão Fiduciária, (b) prometeu ceder fiduciariamente os créditos imobiliários futuros oriundos de qualquer recurso oriundo de exploração das Unidades, incluindo decorrentes de todas e quaisquer locações, incluindo, sem limitação, os alugueis e seus acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, prêmios, encargos moratórios, multas, penalidades, garantias, seguros, indenizações, direitos de regresso, ônus, sanções, custos, custas, taxas, despesas, honorários e demais encargos contratuais e legais de qualquer natureza de responsabilidade dos locatários e demais ocupantes dos imóveis, bem como dos respectivos direitos, prerrogativas, privilégios, poderes e benefícios da Fiduciante em face desses locatários e demais ocupantes, nos termos dos contratos de locação ou de exploração onerosa que venham a ser firmados e da legislação aplicável, (c) promete ceder fiduciariamente à Fiduciária, a totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, detidos ou a serem detidos pela Fiduciante, principais ou acessórios, performados ou não performados, oriundos do eventual sobejo resultante (i) do produto econômico da excussão das Unidades ou do Imóvel no âmbito do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, ou (ii) da indenização efetivamente paga pelo poder expropriante, em caso de desapropriação da do Imóvel, caso este seja superior ao saldo devedor das Obrigações Garantidas cobertas pelo respectivo imóvel, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, à época, independentemente de onde se encontrarem, inclusive, mas não se limitando a, enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel - Alienação Fiduciária sobre o imóvel objeto da matrícula** | |

| |
|---|
| **de nº 168.858 do Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santo André/SP; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reservas; (vii) Fundo de Obras.** |

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

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

| |
|---|
| QI e de quaisquer recursos depositados e que venham a ser depositados na Conta QI, a ser constituída por meio do Contrato de Cessão Fiduciária. |
| **Garantias: Garantia: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel - Alienação Fiduciária de Imóvel, registrada sob matrícula nº 35.610, do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Belém; (ii) Fiança: Fiança cedida por (a) Eduardo Bento Vidal (CPF nº 113.336.868-97).** |

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

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

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

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

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

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

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

| | |
|---|---|
| **Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA** | |
| **Ativo: CRA** | |
| **Série:** 1 | **Emissão:** 4 |

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

| | |
|---|---|
| **Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA** | |
| **Ativo: CRA** | |
| **Série:** 1 | **Emissão:** 6 |
| **Volume na Data de Emissão:** R$ 16.525.000,00 | **Quantidade de ativos:** 16525 |
| **Data de Vencimento:** 20/05/2030 | |
| **Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.** | |
| **Status:** INADIMPLENTE | |
| **Inadimplementos no período:** A parcela devida em 20 de maio de 2025 não foi adimplida pela Emissora, razão pela qual o Agente Fiduciário não apresenta, neste relatório, precificação própria do ativo. | |
| **Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) MARCELO DUARTE ALVE, e (b) AGRITECH REPRESENTAÇÕES E SOLUÇÕES AGRÍCOLAS LTDA, inscrita no CNPJ n° 31.904.901/0001-31; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) dos Direitos Creditórios, os quais devem atender integralmente aos Critérios de Elegibilidade (b) da totalidade dos pagamentos, dos valores ou dos recursos financeiros recebidos pelas Fiduciantes em função dos eventuais pagamentos feitos pelos Clientes, oriundos dos Direitos Creditórios os quais deverão ser obrigatoriamente depositados na Conta** | |

| |
|---|
| **Vinculada, (c) da própria Conta Vinculada, (d) os títulos, dos bens e dos direitos decorrentes da Aplicações Financeiras Permitidas e dos valores decorrentes de seu resgate e de seus rendimentos, incluindo, mas não limitando a, quaisquer investimentos, recursos, rendimentos, remunerações, frutos, acréscimos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações, investimentos e/ou aplicações realizados com Recursos mantidos na Conta Vinculada; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis Sob condição suspensiva - sobre os imóveis objeto das matrículas n° 9.001, 9.000, 8.582, 3.548 do Cartório do 1º Ofício - Serventia Extrajudicial de Carolina/Maranhão; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis Sob condição suspensiva - sobre o imóvel objeto da matrícula n° 2.946 do Cartório do 1º Ofício - Serventia Extrajudicial de Carolina/Maranhão.** |

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

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

**ANEXO X**

**[=] ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIO EMITIDO EM 2 (DUAS) CLASSES, SENDO A CLASSE SÊNIOR EMITIDA EM SÉRIE ÚNICA, E A CLASSE SUBORDINADA DIVIDA EM SUBCLASSES MEZANINO E JUNIOR, DA 97ª (NONAGÉSIMA SÉTIMA) EMISSÃO, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DIVERSIFICADOS**

Pelo presente instrumento particular, de um lado, na qualidade de emissora dos CRI (conforme definido abaixo):

**(1) LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 949, na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 48.415.978/0001-40, neste ato representada de acordo com seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

**(2) OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu contrato social, por seus representantes legais infra identificados, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021 ("Agente Fiduciário");

Sendo a Emissora e o Agente Fiduciário denominados em conjunto simplesmente como "Partes" e, individualmente, se indistintamente, simplesmente como "Parte";

**CONSIDERANDO QUE:**

a. Em 22 de junho de 2026, as Partes celebraram o "*Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários em Duas Classes, Sendo a Classe Sênior Emitida em Série Única e a Classe Subordinada Dividia em Subclasse Mezanino e Subclasse Júnior, da 97ª (Nonagésima Sétima) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora Lastreados em Créditos Imobiliários Diversificados*" ("Termo de Securitização Original");

b. Em [=] de [=] de 2026, conforme aprovado pelo Comitê de Aprovação, foram cedidos novos Créditos Imobiliários para fins de vinculação ao lastro da Emissão;

c. As Partes, em conjunto, decidem alterar determinados termos e condições do Termo de Securitização Original, nos termos aqui dispostos; e

**RESOLVEM** as Partes firmar este "*[=] Aditamento ao Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários em Duas Classes, Sendo a Classe Sênior Emitida em Série Única e a Classe Subordinada Dividia em Subclasse Mezanino e Subclasse Júnior, da 97ª (Nonagésima Sétima) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora Lastreados em Créditos Imobiliários Diversificados*" ("Aditamento" e, quando referido em conjunto com o Termo de Securitização Original, o "Termo de Securitização"), de acordo com as seguintes cláusulas e condições:

## 1. CLÁUSULA UM - DAS DEFINIÇÕES

1.1. Definições: os termos aqui iniciados em letra maiúscula, estejam no singular ou no plural, terão o significado a eles atribuído neste Aditamento, ainda que posteriormente ao seu uso, sendo que os termos indicados em letras maiúsculas que não estiverem aqui expressamente definidos têm o significado que lhes foi atribuído no Termo de Securitização Original.

## 2. CLÁUSULA DOIS – DAS ALTERAÇÕES

2.1. As Partes decidem, de comum acordo, por meio deste presente Aditamento, alterar o [Anexo I-C/Anexo I -D] do Termo de Securitização Original, o qual passará a vigorar nos termos do Termo de Securitização consolidado, constante do **Anexo A** deste Aditamento:

## 3. CLÁUSULA TRÊS – RATIFICAÇÕES

3.1. Ficam ratificadas e permanecem em pleno vigor e efeito, nos termos em que se encontram redigidas, todas as demais cláusulas, itens, características e condições constantes do Termo de Securitização Original que não tenham sido expressamente alterados por este Aditamento, de modo que o Termo de Securitização passará a vigorar na forma do **Anexo A** ao presente Aditamento.

3.2. As alterações feitas no Termo de Securitização Original por meio deste Aditamento não implicam novação.

3.3. A Emissora, neste ato, declara e garante ao Agente Fiduciário, que todas as declarações e garantias previstas no Termo de Securitização Original não expressamente alteradas por este Aditamento permanecem verdadeiras, corretas e plenamente válidas e eficazes na data de assinatura deste Aditamento.

**4. CLÁUSULA QUATRO – DISPOSIÇÕES GERAIS**

4.1. O presente Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

4.2. 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, conforme em vigor, 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.

4.3. As Partes concordam que este Aditamento produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura digital em data posterior.

4.4. A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas do presente Aditamento não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.

4.5. Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

4.6. As partes reconhecem o Termo de Securitização Original e este Aditamento como títulos executivos extrajudiciais nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil.

**5. CLÁUSULA CINCO – FORO DE ELEIÇÃO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL**

5.1. Foro: As Partes elegem o Foro da Comarca da Capital do estado de São Paulo como o único competente para

dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Aditamento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

5.2. Legislação Aplicável: Este Aditamento é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

5.3. E por estarem justas e contratadas, firmam o presente Aditamento em 1 (uma) via eletrônica, obrigando-se por si, por seus sucessores ou cessionários a qualquer título, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, [=] de [=] de 2026.

*(as assinaturas seguem nas próximas páginas)*