

PROSPECTO PRELIMINAR

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 87ª EMISSÃO DA



LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

sociedade por ações com registro de companhia securitizadora, registrada na CVM sob o nº 949
CNPJ nº 48.415.978/0001-40

Avenida Paulista, nº 1.912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela

MOMA RESIDENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

CNPJ nº 47.304.328/0001-65

Rua Florianópolis, nº 157, bairro Fazenda, CEP 88301-670, Itajaí - SC
no montante total de até

R\$ 69.000.000,00

(sessenta e nove milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI 1ª SÉRIE: "BRLSECCRI5X4"

CÓDIGO ISIN DOS CRI 2ª SÉRIE: "BRLSECCRI5Y2"

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 949, na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40 ("Emissora" ou "Securitizadora"), atuando na qualidade de distribuidora a **GALAPAGOS CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 3.507, 1º andar (parte) Jardim Paulista, CEP 05401-400, inscrita no CNPJ sob o nº 26.650.226/0001-92 ("Distribuidora"), nos termos do artigo 43 da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60"), está realizando uma oferta pública de distribuição de até 69.000 (sessenta e nove mil) certificados de recebíveis imobiliários, todos nominativos e escriturais, das 1ª e 2ª Séries ("CRI 1ª Série" e "CRI 2ª Série", e, quando em conjuntos, os "CRI"), da 87ª emissão da Securitizadora ("Emissão"), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais) ("Valor Nominal Unitário"), perfazendo, nas respectivas datas de emissão dos CRI, quais sejam, 20 de julho de 2026 e 21 de julho de 2026, respectivamente ("Data de Emissão dos CRI"), o montante total de R\$ 69.000.000,00 (sessenta e nove milhões de reais) ("Valor Total da Emissão") sendo que a quantidade de CRI a ser alocada em cada Série será definida conforme o Procedimento de Bookbuilding (conforme definido abaixo) dos CRI, no Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido abaixo).

A oferta será devidamente registrada na CVM, sob o registro automático de distribuição, com dispensa de análise prévia pela CVM e pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), destinada aos Investidores (conforme definido abaixo), nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea (b), e artigo 27 e seguintes da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160"), da Resolução do Conselho Monetário Nacional ("RCMN") nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024 ("Resolução CMN 5.118") e das demais disposições legais e regulamentares em vigor, sob o regime de Garantia Firme (conforme definido abaixo) ("Oferta"), sob a coordenação do Coordenador Líder.

Os CRI serão lastreados em créditos imobiliários decorrentes de notas comerciais, em 16 (dezesseis) séries, para colocação privada, de emissão privada da **MOMA RESIDENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no estado de Santa Catarina, na cidade de Itajaí, na Rua Florianópolis, nº 157, bairro Fazenda, CEP 88301-670, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 47.304.328/0001-65, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina ("JUCESC") sob o NIRE 42207258605 ("Notas Comerciais" e "Devedora", respectivamente), emitidas nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais (conforme definido abaixo), sendo tais créditos representados pelas Cédulas de Crédito Imobiliário emitidas nos termos da Escritura de Emissão de CCI (conforme abaixo definido) pela Securitizadora ("CCI" e "Créditos Imobiliários", respectivamente).

Em garantia do fiel, integral e pontual pagamento e cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definido abaixo), foram constituídas, no âmbito das Notas Comerciais, as seguintes garantias: Fiança, a Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Rendimentos, o Fundo de Despesas, o Fundo de Obras e o Fundo de Reserva ("Garantias"). Para mais informações sobre as Garantias, veja a 2.6 da Seção "2. Principais Características da Oferta", na página 4 deste Prospecto.

O Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série será atualizado mensalmente, a partir da primeira data de integralização dos CRI, pela variação positiva acumulada do IPCA. A Atualização Monetária será calculada conforme a fórmula constante neste Prospecto. Para mais informações sobre a Atualização Monetária dos CRI, veja o item 2.6 da Seção "2. Principais Características da Oferta", na página 4 deste Prospecto. O Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série não será atualizado.

A partir da primeira data de integralização dos CRI, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI incidirão juros remuneratórios de: (a) para os CRI 1ª Série, 10,00% (dez por cento) ao ano; e (b) para os CRI 2ª Série, 14,00% (quatorze por cento) ao ano, ambos base 360 (trezentos e sessenta) dias, sob o regime de capitalização composta, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, e calculada de acordo com a fórmula prevista neste Prospecto. Para mais informações sobre a Remuneração dos CRI, veja o item 2.6 da Seção "2. Principais Características da Oferta", na página 4 deste Prospecto.

Os CRI da 1ª Série terão prazo de 1.656 (mil seiscentos e cinquenta e seis) dias, vencendo-se, portanto, em 31 de janeiro de 2031 ("Data de Vencimento CRI 1ª Série"). Os CRI da 2ª Série terão prazo de 1.655 (mil seiscentos e cinquenta e cinco) dias, vencendo-se, portanto, em 31 de janeiro de 2031 ("Data de Vencimento CRI 2ª Série"). Para mais informações sobre o prazo e data de vencimento dos CRI, veja a 2.6 da Seção "2. Principais Características da Oferta", na página 4 deste Prospecto.

As Notas Comerciais serão subscritas pela Emissora, a qual instituirá o regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos da Lei 14.430, de forma que o objeto do regime fiduciário dos CRI será destacado do patrimônio da Emissora e passará a constituir patrimônio único e indivisível em relação aos CRI ("Patrimônio Separado"), o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, despesas e obrigações fiscais da Oferta dos CRI. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, tampouco mecanismos de colateralização ou de retenção de risco dos CRI. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações decorrentes da emissão dos CRI.

Os CRI serão depositados, nos termos do artigo 4º da Resolução da CVM nº 31, de 19 de maio de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 31"), para: (I) distribuição no mercado primário, por meio do MDA (conforme definido abaixo); e (II) negociação no mercado secundário, por meio da CETIP21 (conforme definido abaixo), ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3. A negociação dos CRI no mercado secundário deverá observar a regra disposta na Cláusula 7.1.13 do Termo de Securitização (conforme definido abaixo).

A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Agente Fiduciário dos CRI").

NÃO FOI CONTRATADA CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

OS CRI NÃO SÃO QUALIFICADOS PELA EMISSORA COMO VERDES, SOCIAIS OU SUSTENTÁVEIS. OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 14 A 22 DESTES PROSPECTO. O PROSPECTO PRELIMINAR ESTÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DA CVM E DA B3. AS INTENÇÕES DE INVESTIMENTO SÃO IRREVOGÁVEIS E SERÃO QUITADAS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO, CONFORME OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR NÃO FORAM ANALISADAS PELA CVM. O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA OU DA LOCATÁRIA. OS CRI OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA LOCATÁRIA, QUE É DEVEDORA DO LASTRO DOS CRI, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DECORRENTES DO CONTRATO DE LOCAÇÃO. A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DESTES PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA (CONFORME DEFINIDO ABAIXO). EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS CRI, CONFORME DESCRITO NO ITEM 7.1 DA SEÇÃO "7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA", NA PÁGINA 28 DESTES PROSPECTO.

Classificação dos CRI conforme a ANBIMA: De acordo com o artigo 4º, incisos I a IV, do Anexo Complementar IX, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas (conforme definido abaixo) da ANBIMA, OS CRI SÃO CLASSIFICADOS COMO: (I) "CORPORATIVO", UMA VEZ QUE SÃO CRI ORIUNDOS DE ATIVIDADES COMERCIAIS; (II) "CONCENTRADO", UMA VEZ QUE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS QUE COMPOEM O LASTRO DOS CRI SÃO INTEGRALMENTE DEVIDOS PELA LOCATÁRIA; (III) O IMÓVEL DO QUAL SE ORIGINA O LASTRO DOS CRI ENQUADRA-SE NO SEGMENTO "OUTROS", CONFORME DESCRITO NAS REGRAS E PROCEDIMENTOS ANBIMA; E (IV) SÃO LASTREADOS NO CONTRATO DE LOCAÇÃO, QUE SE ENQUADRA NA CATEGORIA "LOCAÇÃO", CONFORME DESCRITO NO ARTIGO 4º, INCISO IV, ALÍNEA "B" DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS ANBIMA, OBSERVADO QUE A CLASSIFICAÇÃO ACIMA INDICADA FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTES PAPEL SUJEITAS A ALTERAÇÕES.



SECURITIZADORA



COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

ASSESSOR LEGAL DA SECURITIZADORA

AGENTE FIDUCIÁRIO

FREITASLEITE



OLIVEIRA TRUST

A data deste Prospecto é 29 de julho de 2026



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	1
2.1. Breve descrição da Oferta	1
2.2. Apresentação da Securitizadora	1
2.3. Informações que a administradora deseja destacar sobre os certificados em relação àquelas contidas no Termo de Securitização	3
2.4. Identificação do Público-Alvo	3
2.5. Valor Total da Oferta	3
2.6. Resumo das Principais Características da Oferta	4
3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS	11
3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da oferta	11
3.2. Nos casos em que a destinação de recursos por parte dos devedores do lastro dos valores mobiliários emitidos for um requisito da emissão, informações sobre	11
3.3. Nos casos em que se pretenda utilizar os recursos, direta ou indiretamente, na aquisição de ativos de partes relacionadas, indicação de quem serão comprados e como o custo será determinado	13
3.4. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação das providências que serão adotadas	13
3.5. Se o título ofertado for qualificado pela securitizadora como “verde”, “social”, “sustentável” ou termo correlato, informar: a) quais metodologias, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos foram seguidos para qualificação da oferta conforme item acima; b) qual a entidade independente responsável pela averiguação acima citada e tipo de avaliação envolvida; c) obrigações que a oferta impõe quanto à persecução de objetivos “verdes”, “sociais”, “sustentáveis” ou termos correlatos, conforme metodologias, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos; e d) especificação sobre a forma, a periodicidade e a entidade responsável pelo reporte acerca do cumprimento de obrigações impostas pela oferta quanto à persecução de objetivos “verdes”, “sociais”, “sustentáveis” ou termos correlatos, conforme a metodologia, princípios ou diretrizes amplamente reconhecido	13
4. FATORES DE RISCO	14
4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e à securitizadora, incluindo: a) riscos associados ao nível de subordinação, caso aplicável, e ao consequente impacto nos pagamentos aos investidores em caso de insolvência; b) riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito; c) eventuais restrições de natureza legal ou regulatória que possam afetar adversamente a validade da constituição e da cessão dos direitos creditórios para a securitizadora, bem como o comportamento do conjunto dos direitos creditórios cedidos e os fluxos de caixa a serem gerados; e d) riscos específicos e significativos relacionados com o agente garantidor da dívida, se houver, na medida em que sejam relevantes para a sua capacidade de cumprir o seu compromisso nos termos da garantia	14
5. CRONOGRAMA	23
5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo	23
6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2	27
6.1. Capital social atual (incluindo identificação e as respectivas participações acionárias dos acionistas que detenham mais de 5% (cinco por cento) do capital social, por participação total e por espécie e classe)	27
6.2. Situação patrimonial da securitizadora (endividamento de curto prazo, longo prazo e patrimônio líquido) e os impactos da captação de recursos da oferta na situação patrimonial e nos resultados da securitizadora, caso a emissão não conte com instituição do regime fiduciário	27
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	28
7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários	28
7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado	28

7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 71 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor	28
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	30
8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida.....	30
8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores	30
8.3. Autorizações societárias necessárias à emissão ou distribuição dos certificados, identificando os órgãos deliberativos responsáveis e as respectivas reuniões em que foi aprovada a operação	30
8.4. Regime de distribuição	31
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa	31
8.6. Formador de mercado	33
8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver	34
8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam	34
9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO.....	35
9.1. Possibilidade de os direitos creditórios cedidos serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamentos aos titulares dos valores mobiliários ofertados	35
9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes	35
9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os titulares dos valores mobiliários ofertados	35
9.4. Política de investimento, discriminando inclusive os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos	35
10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS.....	36
10.1. Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios, tais como	36
10.2. Descrição da forma de cessão dos direitos creditórios à securitizadora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão	39
10.3. Indicação dos níveis de concentração dos direitos creditórios, por devedor, em relação ao valor total dos créditos que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados	39
10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito.....	39
10.5. Procedimentos de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento	39
10.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que compõem o patrimônio da securitizadora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo.....	40
10.7. Se as informações requeridas no item 10.6 supra não forem de conhecimento da securitizadora ou do Coordenador Líder da oferta, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. Ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a securitizadora e o Coordenador Líder tenham a respeito, ainda que parciais.....	40
10.8. Informação sobre situações de pré-pagamento dos direitos creditórios, com indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados	40
10.9. Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos	41
10.10. Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do termo de securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do agente fiduciário e demais prestadores de serviço, com destaque para:	49
10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos direitos creditórios	50

11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES.....	51
12. INFORMAÇÕES SOBRE DEVEDORES OU COOBRIGADOS.....	52
12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios;.....	52
12.2. Nome do devedor ou do obrigado responsável pelo pagamento ou pela liquidação de mais de 10% (dez por cento) dos ativos que compõem o patrimônio da securitizadora ou do patrimônio separado, composto pelos direitos creditórios sujeitos ao regime fiduciário que lastreiam a operação; tipo societário e características gerais de seu negócio; natureza da concentração dos direitos creditórios cedidos; disposições contratuais relevantes a eles relativas;	52
12.3. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social;	52
12.4. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, quando o lastro do certificado de recebíveis for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis, relatório de impactos nos indicadores financeiros do devedor ou do coobrigado referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado;	52
12.5. Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência, em relação aos devedores responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios e que sejam destinatários dos recursos oriundos da emissão, ou aos coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios	55
13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES.....	59
13.1. Descrição dos relacionamentos relevantes existentes entre coordenadores e sociedades do seu grupo econômico e cada um dos prestadores de serviços essenciais ao fundo, contemplando: a) vínculos societários existentes; b) descrição individual de transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da oferta	59
14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS.....	60
14.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição dos valores mobiliários junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a quantidade que cabe a cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução.....	60
14.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição; e) outras comissões (especificar); f) o custo unitário de distribuição; g) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e h) outros custos relacionados	61
15. DOCUMENTOS OU INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS.....	63
15.1. Último formulário de referência entregue pela securitizadora e por devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas	63
15.2. Últimas informações trimestrais, demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, da securitizadora, exceto quando a securitizadora não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período.....	63
15.3. Demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social, dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima	63
15.4. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão.....	63
15.5. Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima	63
15.6. Termo de securitização de créditos	64
15.7. Documento que formaliza o lastro da emissão, quando o lastro for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis	64

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS	65
16.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da securitizadora	65
16.2. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos administradores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta	65
16.3. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto	65
16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais	65
16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável	66
16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do agente liquidante da emissão	66
16.7. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão	66
16.8. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto à Distribuidora, às instituições consorciadas e na CVM	66
16.9. Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado	66
16.10. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto	66
17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS	67
18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS EM ATENDIMENTO ÀS REGRAS E PROCEDIMENTOS DE OFERTAS PÚBLICAS DA ANBIMA	68
18.1. Governança Corporativa	68
18.2. Indicar, caso o lastro seja composto de imóveis: a. Se possui: (i) habite-se, ou, (ii) auto de conclusão, ou (iii) documento equivalente concedido pelo órgão administrativo competente; b. Se representa uma aquisição ou promessa de aquisição de unidades imobiliárias vinculadas a incorporações objeto de financiamento, desde que integrantes de patrimônio de afetação, constituído em conformidade com o disposto na regulação aplicável; e c. Se é constituído por crédito imobiliário devido pelo emissor, independentemente de qualquer evento futuro	68
18.3. Informar o estado e o município, bem como a diversificação geográfica do lastro	68
18.4. Para os CRI cujo lastro seja por destinação imobiliária, indicar: a. Relação exaustiva dos imóveis cujos recursos da emissão serão destinados; e b. Cronograma tentativo incluindo a data limite para destinação total dos recursos oriundos da emissão	68

ANEXOS

ANEXO I	Aprovação Societária da Emissora	71
ANEXO II	Aprovação Societária da Devedora	101
ANEXO III	Aprovação Societária da Fiadora	109
ANEXO IV	Aprovação Societária da Garantidora	117
ANEXO V	Estatuto Social da Securitizadora	127
ANEXO VI	Contrato Social da Devedora	183
ANEXO VII	Contrato Social da Fiadora	199
ANEXO VIII	Termo de Securitização	207
ANEXO IX	Termo de Emissão	415
ANEXO X	Escritura de Emissão de CCI	517
ANEXO XI	Demonstrações Financeiras da Devedora auditadas referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025	569

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Exceto se expressamente indicado neste “Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 87ª Emissão, da Leverage Companhia Securitizadora de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Moma Residence Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda. S.A.” (“Prospecto Preliminar” ou “Prospecto”), palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Prospecto, terão o significado previsto: **(i)** na capa deste Prospecto; **(ii)** no Termo de Securitização (conforme abaixo definido); ou **(iii)** no Contrato de Cessão (conforme abaixo definido).

2.1. Breve descrição da Oferta

A Oferta consistirá na distribuição pública de até 69.000 (sessenta e nove mil), sendo que a quantidade de CRI a ser alocada em cada uma das Séries será definida conforme o Procedimento de Bookbuilding dos CRI, observado que a alocação dos CRI entre as Séries ocorrerá no Sistema de Vasos Comunicantes.

Para o encerramento da Oferta, será permitida a distribuição parcial, desde que sejam colocados, no mínimo, 5.000 (cinco mil) CRI, equivalentes a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) na Data de Emissão, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM no 160 (“**Montante Mínimo**”), sendo certo que deverão ser observados os procedimentos descritos no Termo de Securitização. (“**Distribuição Parcial**”).

Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, com a intermediação da própria Securitizadora, nos termos do artigo 43 da Resolução CVM 60, de acordo com o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, do “Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários” da ANBIMA, conforme em vigor, e das “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas”, ambos expedidos pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“**ANBIMA**”), atualmente em vigor (“**Código de Ofertas ANBIMA**” e “**Regras e Procedimentos ANBIMA**” respectivamente, referidos em conjunto como “**Normativos ANBIMA**”) e demais leis e regulamentações aplicáveis e do “Contrato de Distribuição Pública, sob Rito de Registro Automático, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 16 (dezesesseis) Série da 87ª (octogésima sétima) Emissão da Leverage Companhia Securitizadora.”, celebrado em 20 de julho de 2026 entre a Devedora e a Emissora (“**Contrato de Distribuição**”).

Uma vez atendidas todas as Condições Precedentes descritas neste e no Contrato de Distribuição Pública, o Coordenador Líder estruturará a emissão dos CRI sob o regime de melhores esforços.

A Oferta será devidamente registrada na CVM, sob o registro automático de distribuição, com dispensa de análise prévia pela CVM e pela ANBIMA, destinada aos Investidores, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea (b), e artigo 27 e seguintes da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, da Resolução CMN 5.118 e das demais disposições legais e regulamentares em vigor, sob o regime de melhores esforços, sob a coordenação do Coordenador Líder.

2.2. Apresentação da Securitizadora

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

A Leverage foi concebida por advogados e profissionais de investimento com larga experiência nos mercados financeiro e de capitais como uma fintech que busca facilitar o acesso de empresas e projetos a recursos no mercado de capitais, por meio da securitização. Apesar de simplificar o acesso ao mercado de capitais (comparado ao acesso através de um IPO ou da

obtenção de registro de emissor de valores mobiliários), a securitização é fruto de um conjunto de processos de alta complexidade (regulatória da CVM, prestadores de serviços, como agente fiduciário, instituição custodiante, banco escriturador, *servicer*, B3, etc.) e em regra demanda um nível de governança corporativa que muitas empresas que buscam pela primeira vez essa fonte de recurso ainda não detêm.

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

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

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

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DA EMISSORA. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE A EMISSORA ESTÃO NO SEU FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA E EM SUAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS, QUE INTEGRAM O PRESENTE PROSPECTO, POR REFERÊNCIA, AS QUAIS RECOMENDA-SE A LEITURA.

LEIA O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O PROSPECTO PRELIMINAR ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

Para a consulta ao Formulário de Referência, acesse www.gov.br/cvm (neste website, acessar, do lado esquerdo da tela, "Assuntos", clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM sobre dados enviados à CVM", buscar "LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA" no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em "Formulário de Referência". Posteriormente, clicar "Formulário de Referência" e realizar o download da versão mais atualizada do Formulário de Referência – Ativo).

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

Os CRI serão lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Devedora, os quais serão vinculados ao CRI por meio do Termo de Securitização, e serão objeto de distribuição pública, sob o rito de registro automático de distribuição, com dispensa de análise prévia pela CVM e pela ANBIMA, destinada aos Investidores, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea (b), e artigo 27 e seguintes da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, da Resolução CMN 5.118 e das demais disposições legais e regulamentares em vigor, sob o regime de Garantia Firme. Os CRI serão depositados, nos termos do artigo 4º da Resolução CVM 31, para: (i) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, administrados e operacionalizados pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3; e (ii) negociação no mercado secundário, por meio da CETIP 21 – Títulos e Valores Mobiliários (“**CETIP21**”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

Adicionalmente, para fins desta Seção 2.3 e do artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA, a Emissora destaca que os CRI são classificados da forma descrita a seguir: **(A) CATEGORIA: RESIDENCIAL; (B) CONCENTRAÇÃO: CONCENTRADO; (C) TIPO DE SEGMENTO (LASTRO): APARTAMENTOS OU CASAS E LOTEAMENTO, CONFORME O CASO; (D) TIPO DE CONTRATO: VALORES MOBILIÁRIOS REPRESENTATIVOS DE DÍVIDA, OBSERVADO QUE A CLASSIFICAÇÃO ACIMA INDICADA FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTES PAPEIS SUJEITAS A ALTERAÇÕES.**

Adicionalmente, para fins desta Seção 2.3, a Emissora destaca que as seguintes hipóteses poderão levar a um resgate antecipado dos CRI, conforme elencadas no Termo de Securitização:

A Emissora deverá promover o resgate antecipado total dos CRI nas seguintes situações (“**Resgate Antecipado Total**”):

- (i) ocorrência de Hipótese(s) de Vencimento Antecipado Automático;
- (ii) ocorrência de Hipótese(s) de Vencimento Antecipado Não Automático, caso não seja aprovada a não declaração de vencimento antecipado dos Títulos de Dívida na Assembleia Especial de Investidores convocada especificamente para esse fim, ou ainda, caso não haja quórum para instalação em segunda convocação e/ou quórum para deliberação na Assembleia Especial de Investidores convocada especificamente para esse fim;
- (iii) ocorrência de Hipótese(s) de Resgate Antecipado Compulsório dos Títulos de Dívida; e/ou
- (iv) caso a Devedora exerça a sua faculdade prevista no Instrumento de Dívida de Resgate Antecipado Facultativo.

Duration dos CRI

Os CRI terão duration de aproximadamente 2,5 anos.

2.4. Identificação do Público-Alvo

A Oferta é destinada a investidores qualificados, conforme definidos nos artigos 12 e 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 (“**Investidores**” ou “**Investidores Qualificados**”).

2.5. Valor Total da Oferta

O Valor Total da Oferta dos CRI é de 69.000 (sessenta e nove mil) CRI, perfazendo o montante total de R\$ 69.000.000,00 (sessenta e nove milhões de reais), a ser alocado entre as Séries de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido abaixo). A quantidade final dos CRI a ser emitida e alocada em cada Série e a quantidade de Séries serão objeto de aditamento ao Termo de Securitização.

2.6. Resumo das Principais Características da Oferta

a) valor nominal unitário:

Os CRI têm Valor Nominal Unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão.

b) quantidade:

Foram emitidos 69.000 (sessenta e nove mil) CRI, observada a possibilidade de Distribuição Parcial, desde que seja atendido o Montante Mínimo.

c) opção de lote adicional:

Não há.

d) código ISIN:

1ª Série: BRLSECCRI5X4

2ª Série: BRLSECCRI5Y2

e) classificação de risco:

Os CRI não foram objeto de classificação de risco.

f) data de emissão:

A data de emissão dos CRI é 20 de julho de 2026 para a 1ª Série ("**Data de Emissão CRI 1ª Série**"), 21 de julho de 2026 para a 2ª Série ("**Data de Emissão CRI 2ª Série**").

g) prazo e data de vencimento:

Os CRI da 1ª Série terão prazo de 1.656 (mil seiscentos e cinquenta e seis) dias, vencendo-se, portanto, em 31 de janeiro de 2031 ("**Data de Vencimento CRI 1ª Série**");

Os CRI da 2ª Série terão prazo de 1.655 (mil seiscentos e cinquenta e cinco) dias, vencendo-se, portanto, em 31 de janeiro de 2031 ("**Data de Vencimento CRI 2ª Série**").

h) indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados de bolsa ou balcão:

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

i) juros remuneratórios e atualização monetária – índices e forma de cálculo:

Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes aos percentuais indicados na tabela abaixo, 360 (trezentos e sessenta) dias, sob o regime de capitalização composta, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até data do efetivo pagamento, calculados de acordo com a fórmula abaixo descrita ("**Juros Remuneratórios**" ou "**Remuneração**").

Série	Juros Remuneratórios
1ª	10,00% (dez por cento) ao ano ao ano base 360 (trezentos e sessenta) dias;
2ª	14,00% (quatorze por cento) ao ano ao ano base 360 (trezentos e sessenta) dias

$$J = VNa \times [FatorJuros - 1]$$

Sendo que:

J = valor unitário de juros acumulado no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

$$FatorJuros = \left\{ \left[(taxa + 1)^{\frac{30}{360}} \right]^{\left(\frac{dcp \text{ pro rata}}{dct \text{ pro rata}} \right)} \right\}$$

Onde:

taxa = taxa de juros fixa, na forma nominal, informada com 4 (quatro) casas decimais, a definida em Procedimento de Bookbuilding;

Dcp = conforme acima definido;

Dct = conforme acima definido;

j) pagamento da remuneração – periodicidade e data de pagamentos:

Sem prejuízo dos pagamentos dos Juros Remuneratórios em decorrência e na mesma data da Amortização Extraordinária Compulsória e/ou do Resgate Antecipado Total, cada data de pagamento da amortização do CRI e/ou dos Juros Remuneratórios, sendo o dia 25 (vinte e cinco) de cada mês ou o Dia Útil subsequente.

k) repactuação:

Não haverá repactuação programada dos CRI.

l) amortização e hipóteses de vencimento antecipado – existência, datas e condições:

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência das Hipótese(s) de Resgate Antecipado Total e Hipótese(s) de Amortização Extraordinária Compulsória, o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais será amortizado integralmente na Data de Vencimento, a ser calculado nos termos da fórmula abaixo, cujo resultado será apurado pela Securitizadora ("**Amortização Programada**"):

$$Aai = VNe \times Tai$$

onde:

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

VNe = conforme definido acima; e

Tai = Taxa da i-ésima parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado, informado com 4 (quatro) casas decimais, conforme os percentuais informados nos termos estabelecidos abaixo:

CRI 1ª Série

Período	Datas de Pagamento do CRI	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?	Incorporação de Juros?
Até a Data de Vencimento (exclusive)	25 (vinte e cinco) de cada mês ou o Dia Útil subsequente	0%	Sim	Não
Data de Vencimento	31 de janeiro de 2031	100%	Sim	Não

CRI 2ª Série

Período	Datas de Pagamento do CRI	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?	Incorporação de Juros?
Até a Data de Vencimento (exclusive)	25 (vinte e cinco) de cada mês ou o Dia Útil subsequente	0%	Sim	Não
Data de Vencimento	31 de janeiro de 2031	100%	Sim	Não

m) garantias – tipo, forma e descrição:

Alienação Fiduciária de Quotas. Será constituída, (i) a alienação fiduciária da totalidade de quotas de emissão da Devedora, de titularidade dos Garantidores, emitidas e a serem emitidas, seja qual for o motivo ou origem ("**Quotas**"); e (ii) a cessão fiduciária de todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Quotas, inclusive lucro, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos associados às Quotas ("**Direitos Relacionados às Quotas**" e, quando em conjunto com as Quotas, "**Quotas Alienadas Fiduciariamente**"), nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Rendimentos em Garantia e Outras Avenças", a ser celebrado entre os Garantidores, na qualidade de fiduciantes, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente ("**Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas**" e "**Alienação Fiduciária de Quotas**", respectivamente).

Alienação Fiduciária de Imóveis. Ainda, será constituída, pela Devedora, a alienação fiduciária do imóvel objeto da matrícula nº 89.875 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC ("**Imóvel Alienado Fiduciariamente**"), onde é desenvolvido o Empreendimento Alvo, nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças", a ser celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, nesta data ("**Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel**" e "**Alienação Fiduciária de Imóvel**", respectivamente), excetuadas as unidades que tenham sido prometidas à venda aos terrenistas permutantes do Imóvel Alienado Fiduciariamente, quais sejam: Apartamento nº 1105; Apartamento nº 1202; Apartamento nº 1305; Apartamento nº 1402; Apartamento nº 1501. Vaga nº 30-AB, localizada no 2º pavimento – G2; Vaga nº 31-AB, localizada no 2º pavimento – G2; Vaga nº 82-AB, localizada no 3º pavimento – G3; Vaga nº 83-AB, localizada no 3º pavimento – G3; 10 Vaga nº 135-AB, localizada no 4º pavimento – G4; Apartamento nº 1005; Apartamento nº 1101; Apartamento nº 1102; Apartamento nº 1205; Apartamento nº 1302; Três salas comerciais, localizadas no pavimento térreo, com área total aproximada de 400 m² ; Vaga de garagem dupla nº 84-AB, localizada no andar G3; Vaga de garagem simples nº 106, localizada no andar G3; Vaga de garagem simples nº 108, localizada no andar G3; Vaga de garagem simples nº 160, localizada no andar G4; Vaga de garagem simples nº 159, localizada no andar G4; e uma vaga de garagem simples no pavimento térreo ("**Unidades Permutadas**").

Cessão Fiduciária. Será constituída a cessão fiduciária de: (a) determinados direitos creditórios de titularidade da Devedora, decorrentes da comercialização, presente ou futura, das unidades integrantes do Empreendimento Alvo descritos no Contrato de Cessão Fiduciária e formalizadas por meio de contratos imobiliários já formalizados e a serem formalizados entre a Devedora e os respectivos adquirentes ("**Contratos Imobiliários**" e "**Direitos Creditórios Vendas**", respectivamente), excetuados aqueles relativos às Unidades Permutadas, (b) bem como de todos e quaisquer recursos que recebidos, mantidos e depositados na Conta Vinculada (conforme abaixo definido), incluindo aplicações financeiras, rendimentos, direitos, proventos, distribuições e demais valores recebidos ou a serem recebidos ou de qualquer outra forma depositados na Conta Vinculada independentemente de onde se encontrarem, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária ("**Direitos Creditórios Conta Vinculada**" e, quando em conjunto com Direitos Creditórios Vendas, "**Créditos Cedidos Fiduciariamente**"), nos termos do "**Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças**", a ser celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária ("**Contrato de Cessão Fiduciária**" e "**Cessão Fiduciária**", respectivamente).

Fiança. A **ERG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade de Itajaí, estado de Santa Catarina, à Rua Antônio Manoel Moreira, nº 175, Ed. Porto Januária, sala 05, Bairro Fazenda, CEP: 88.301-640, inscrita no CNPJ sob o nº 36.036.782/0001-66 e registrada na JUCESC sob o NIRE nº 4220607034, neste ato representada na forma de seu contrato social, por seus representantes legais infra identificados ("**Fiadora**") obrigou-se, na qualidade de fiadora e principal pagadora, pelo fiel e exato cumprimento das Obrigações Garantidas, de forma irrevogável e irretratável, renunciando, neste ato, expressamente aos benefícios de ordem, direitos e/ou faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 277, 333, parágrafo único, 364, 366, 824, 827, 829, parágrafo único, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil, e nos artigos 130, 131 e 794 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 ("**Código de Processo Civil**"), responsabilizando-se, solidariamente com a Devedora, pelo fiel e exato cumprimento de todas as Obrigações Garantidas.

n) lastro:

Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, representados pela CCI.

o) existência ou não de regime fiduciário:

Foi instituído, pela Emissora, regime fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários, sobre o Fundo de Despesas (conforme definido no Termo de Securitização), sobre o Fundo de Reserva (conforme definido no Termo de Securitização), sobre o Fundo de Obras (conforme definido no Termo de Securitização), sobre a CCI, sobre as Contas Centralizadoras (conforme definido no Termo de Securitização), sobre as Garantias, bem como sobre outros valores a eles vinculados e/ou depositados na Conta do Patrimônio Separado e demais bens e direitos vinculados à emissão, na forma dos artigos 25 e 26 da Lei 14.430 ("**Regime Fiduciário**"), com a consequente constituição do Patrimônio Separado, até o pagamento integral dos CRI, isentando os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados.

p) eventos de liquidação do patrimônio separado:

Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário deverá assumir imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado e promover a liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de a Assembleia Especial de Titulares dos CRI realizada pelos Titulares dos CRI deliberar sobre tal liquidação: (i) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora; (ii) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência da Emissora; e (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal.

q) tratamento tributário; e

As informações contidas no Termo de Securitização levam em consideração as previsões da legislação e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação a seu respeito neste momento. Considerando a possibilidade de tais regras serem alteradas, recomenda-se a revisão periódica do tratamento tributário abaixo descrito.

Titulares de CRI Residentes no Brasil para Fins Fiscais Pessoas físicas:

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

Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil: Como regra geral, os rendimentos em CRI estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("**IRRF**"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota

de 22,50%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20,00%; (c) de 361 a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,50% e (d) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15,00%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Investidores de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

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

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 e artigo 70, I, da Instrução Normativa nº 1.585/2015). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15,00% e adicional de 10,00%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9,00%.

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

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15,00% e adicional de 10,00%; pela CSLL, às alíquotas de: (a) 15%, no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das de capitalização, distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos, sociedades de crédito imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil, associações de poupança e empréstimo e cooperativas de crédito; e (b) 20% a, no caso dos bancos de qualquer espécie, de acordo com o artigo 3º da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, e das alterações trazidas pela Lei nº 14.183, publicada em 14 de julho de 2021. As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 16, parágrafo único, da Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4,00%, respectivamente.

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, II, da Lei nº 11.033/2004. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil ("**RFB**"), expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa nº 1.585/2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, II, da Lei nº 8.981/1995 e artigo 70, II, da Instrução Normativa nº 1.585/2015. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei nº 8.981/1995, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995, e artigo 72 da Instrução Normativa nº 1.595/2015.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior: Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 ("Resolução CMN nº 4.373/2014"), os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita (i) aos rendimentos obtidos em investimento em CRI por pessoas físicas, os quais são isentos de tributação, inclusive no caso de investidores residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida ("**Paraíso Fiscal**"); e (ii) aos demais investidores residentes ou domiciliados em Paraíso Fiscal, que se submetem à mesma tributação aplicável a residentes ou domiciliados no país, assim como ocorre com aqueles que não observem as normas da Resolução CMN nº 4.373/2014 ao realizarem seus investimentos.

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 CMN nº 4.373/2014, e desde que os investidores não estejam localizados em Paraíso Fiscal, regra geral, não se sujeitam à tributação no Brasil.

É considerado Paraíso Fiscal o país ou dependência que não tribute a renda ou que a tribute à alíquota máxima inferior a 17%, ou, ainda, cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

No entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Paraísos Fiscais" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa nº 1.037, de 04 de junho de 2010.

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

Imposto sobre Operações Financeiras (IOF): Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio: Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN nº 4.373/2014, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25,00% (vinte e cinco inteiros por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários: As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme artigo 32, parágrafo 2º, VI, Decreto nº 6.306/2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

Discussões Legislativas

Por fim, importante mencionar que determinados projetos de lei no Congresso objetivam alterar as regras tributárias relacionadas aos investimentos nos mercados financeiro e de capitais no Brasil. Não é possível determinar, desde logo, quais propostas de modificação serão efetivamente aprovadas e implementadas e como elas podem vir a impactar investimentos em CRI. Caso tais projetos sejam convertidos em Leis, as regras de tributação aqui descritas poderão ser significativamente alteradas. Nesse sentido, recomendamos que haja um acompanhamento constante dos trâmites legislativos, a fim de identificar eventuais impactos futuros

r) outros direitos, vantagens e restrições.

Os CRI foram emitidos sem qualquer coobrigação da Emissora. Sem prejuízo das demais informações contidas neste Prospecto, foi instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Securitização. Cada CRI corresponde a um voto na Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, combinado com o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados, e, **DESDE QUE OBSERVADOS OS REQUISITOS DA RESOLUÇÃO CVM 160 E, EM ESPECIAL, O DISPOSTO NO ARTIGO 33, PARÁGRAFOS 10 E 11, E ARTIGO 4º DO ANEXO NORMATIVO I, AMBOS DA RESOLUÇÃO CVM 60, OS CRI PODERÃO SER NEGOCIADOS NO MERCADO SECUNDÁRIO ENTRE O PÚBLICO INVESTIDOR EM GERAL, APÓS O DECURSO DE 6 (SEIS) MESES DA DATA DE ENCERRAMENTO DA OFERTA, SENDO CERTO QUE, NA PRESENTE DATA, TAIS DISPOSITIVOS NÃO ESTÃO SENDO ATENDIDOS.**

No caso de suspensão e/ou cancelamento da Oferta, após encerramento da Oferta, nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, os Investidores poderão no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação informando sobre a suspensão ou cancelamento da Oferta, manifestar-se sobre eventual decisão por parte dos Investidores de desistir da oferta, nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, com direito à restituição integral dos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos CRI.

3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da oferta

Destinação dos Recursos pela Emissora. Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para a integralização das Notas Comerciais emitidas pela Devedora.

A obrigação de pagamento do valor de integralização das Notas Comerciais está diretamente relacionada ao valor a ser recebido pela Emissora em razão da integralização dos CRI. Assim, caso a Emissora, na qualidade de emissora dos CRI, venha a receber a integralização dos CRI de forma parcial nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, observado o Montante Mínimo, a integralização das Notas Comerciais também será feito de forma parcial e proporcional ao valor recebido pela Emissora na integralização dos CRI.

Nesses casos, as Notas Comerciais que não forem objeto de integralização após o encerramento da Oferta dos CRI nos termos acima deverão ser objeto de cancelamento pelas Devedoras, assim como os CRI que perfizerem o montante a elas correspondente.

Destinação dos Recursos pela Devedora. Os recursos líquidos obtidos com a integralização das Notas Comerciais serão destinados diretamente pela Devedora para o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas e atinentes à aquisição, construção, reforma e/ou manutenção do Condomínio denominado "Moma Residence" objeto da matrícula nº 89.875 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC. ("**Empreendimento Alvo**").

Nos termos do Termo de Emissão, a Devedora se obrigou a destinar todo o valor relativo aos Recursos na forma acima estabelecida, independentemente da realização do Resgate Antecipado dos CRI ou Amortização Extraordinária dos CRI. Ocorrendo Resgate Antecipado dos CRI, as obrigações da Devedora e as obrigações do Agente Fiduciário dos CRI referentes a Destinação de Recursos perdurarão até a Data de Vencimento dos CRI ou até a destinação da totalidade dos recursos ser efetivada, o que ocorrer primeiro.

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

a) os ativos ou atividades para os quais serão destinados os recursos oriundos da emissão;

Os recursos oriundos da Emissão terão a destinação indicada no item 3.1 deste Prospecto, qual seja, serão destinados integral e exclusivamente pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos diretamente atinentes à construção, expansão, desenvolvimento e reforma, do seguinte Empreendimento Imobiliário:

Empreendimentos Imobiliários/ Matrícula/RGI	Proprietário	Possui Habite-Se?	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)*	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos (R\$)	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
"Condomínio denominado "Moma Residence", objeto da matrícula nº 89.875 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC	Devedora	Não	100%	R\$ 69.000.000,00 (sessenta e nove milhões de reais)	190.283.248,00	Não

b) eventual obrigação do agente fiduciário de acompanhar essa destinação de recursos e a periodicidade desse acompanhamento;

O Agente Fiduciário dos CRI deverá verificar semestralmente a Destinação de Recursos, exclusivamente e nos termos previstos nos Termos de Emissão e no Termo de Securitização, e se compromete a envidar seus melhores esforços para obter junto à Devedora o Relatório de Verificação e os Documentos Comprobatórios, a fim de proceder com a verificação da Destinação de Recursos recebidos pela Devedora, em decorrência das Notas Comerciais. O Agente Fiduciário dos CRI compromete-se, ao longo da vigência dos CRI, a desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, à luz de sua precípua função de "gatekeeper", no âmbito da Emissão e da Oferta dos CRI, adotando boas práticas e procedimentos para o cumprimento do seu dever de diligência, não limitando-se à verificação por meio dos documentos encaminhados pela Devedora, devendo buscar outros documentos que possam comprovar a completude e ausência de falhas e/ou de defeitos das informações apresentadas respectivos documentos comprobatórios da Destinação de Recursos os Empreendimentos Imobiliários (notas fiscais, notas de débito e faturas, por exemplo) ("**Documentos de Destinação**"), se necessário.

c) a data limite para que haja essa destinação;

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

d) cronograma indicativo da destinação de recursos, com informações no mínimo semestrais, caso haja obrigação de acompanhamento da destinação pelo agente fiduciário; e

Observado o disposto abaixo, a Devedora estima que a Destinação de Recursos ocorrerá conforme Cronograma Indicativo abaixo:

Empreendimento Alvo	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal
	2026	2027	2027	2028
	R\$	R\$	R\$	R\$
Condomínio denominado "Moma Residence", objeto da matrícula nº 89.875 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC	20.000.000	21.097.889	12.397.634	15.737.360

e) a capacidade de destinação de todos os recursos oriundos da emissão dentro do prazo previsto, levando-se em conta, ainda, outras obrigações eventualmente existentes de destinação de recursos para os mesmos ativos ou atividades objeto da presente Emissão

Nos termos do Termo de Emissão, a Devedora confirmou a sua capacidade de destinar aos Empreendimentos Destinação, todo o montante de recursos que será obtido com a presente Emissão, dentro do prazo dos CRI, levando-se em conta, para tanto, a necessidade de recursos remanescentes no Empreendimento, conforme tabela abaixo:

Empreendimentos Imobiliários/ Matrícula/RGI	Proprietário	Possui Habite-Se?	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)*	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos (R\$)	Empreendimento o objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
"Condomínio denominado "Moma Residence", objeto da matrícula nº 89.875 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC	Devedora	Não	100%	R\$ 69.000.000,00 (sessenta e nove milhões de reais)	190.283.248,00	Não

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

A Devedora se obrigou, nos termos do Termo de Emissão, a não destinar os recursos da presente Emissão para pagamentos em operações entre partes relacionadas, nos termos da Resolução CMN nº 5.118.

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

Em caso de distribuição parcial dos CRI, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto na Seção 3.1. acima. Nesse sentido, por exemplo, caso ocorra a colocação apenas do Montante Mínimo da Oferta dos CRI, o valor das Notas Comerciais corresponderá ao Montante Mínimo dos CRI.

NÃO HAVERÁ FONTES ALTERNATIVAS DE CAPTAÇÃO, EM CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL.

3.5. Se o título ofertado for qualificado pela securitizadora como "verde", "social", "sustentável" ou termo correlato, informar: a) quais metodologias, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos foram seguidos para qualificação da oferta conforme item acima; b) qual a entidade independente responsável pela averiguação acima citada e tipo de avaliação envolvida; c) obrigações que a oferta impõe quanto à persecução de objetivos "verdes", "sociais", "sustentáveis" ou termos correlatos, conforme metodologias, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos; e d) especificação sobre a forma, a periodicidade e a entidade responsável pelo reporte acerca do cumprimento de obrigações impostas pela oferta quanto à persecução de objetivos "verdes", "sociais", "sustentáveis" ou termos correlatos, conforme a metodologia, princípios ou diretrizes amplamente reconhecido.

O presente item não é aplicável à Oferta.

4. 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 no Termo de Securitização, neste Prospecto, na Lâmina e nos demais Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros. Isso porque o investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor.

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

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

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

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

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como as demais informações contidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros. Isso porque o investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor.

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

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

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

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

Substituição da Securitizadora: A Securitizadora poderá ceder, sem anuência dos Investidores dos CRI, a sua posição como emissora na presente Emissão à Rhino, companhia integrante do mesmo grupo econômico da Devedora e dos Garantidores. Não é possível averiguar impactos aos Investidores dos CRI decorrentes de eventuais conflitos de interesses envolvendo a Rhino, a Devedora e dos Garantidores. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

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

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

pagamentos devidos aos Titulares dos CRI, comprometendo a capacidade de honrar os compromissos assumidos com os Investidores. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

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

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

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

Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada a época da Emissão dos CRI: A auditoria jurídica conduzida por escritório de advocacia especializado realizada para a emissão dos CRI, nos termos contratados, com escopo limitado à Devedora, ao Empreendimento Alvo e aos Garantidores. Conforme escopo definido para a *due diligence*, foram analisados os relatórios de advogados para os processos judiciais de natureza cível, fiscal e trabalhistas, bem como de quaisquer ações civis públicas e ações de naturezas diversas, tais como criminais, ambientais, falimentares, dentre outras. A *due diligence* teve seu escopo limitado, de acordo com as informações acima, e há o risco de que fatos, informações ou documentos que não tenham sido levados ao conhecimento e à análise do assessor legal, bem como fatos supervenientes, que revelem contingências não informadas afetem negativamente os CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

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

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

Liquidação do Patrimônio Separado e Conversão dos CRI em Cotas. Na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, os Titulares dos CRI poderão ser chamados a assumir obrigações relacionadas aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado, bem como a indenizar e manter indenidos a Emissora e o Agente Fiduciário em relação a determinados custos, despesas, responsabilidades e contingências decorrentes da liquidação, nos termos dos Documentos da Operação. Além disso, observados os quóruns e procedimentos previstos nos Documentos da Operação, poderá ser deliberada, em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a entrega de cotas ou outros ativos integrantes do Patrimônio Separado em pagamento das obrigações decorrentes dos CRI. Nessa hipótese, inclusive os Titulares dos CRI que tenham votado contrariamente à deliberação ou que tenham se absterido ou não comparecido à respectiva assembleia poderão ficar vinculados à decisão aprovada pelos quóruns aplicáveis, recebendo as cotas ou demais ativos em substituição ao pagamento em dinheiro. Como consequência, tais investidores poderão passar a deter ativos com características, riscos, liquidez, regime jurídico e tratamento tributário distintos daqueles originalmente esperados para o investimento nos CRI, podendo, inclusive, enfrentar dificuldades para sua alienação ou realização e sofrer perdas patrimoniais. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

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

Risco da não realização da carteira de ativos: A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de CRI, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta dos Créditos Imobiliários pela Devedora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

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

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

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

Prazo de validade das certidões da Auditoria. No âmbito da auditoria legal realizada para fins da presente Emissão, foram identificadas determinadas certidões com prazo de validade expirado. Não é possível assegurar que, na data de emissão das novas certidões, inexistam apontamentos que possam afetar, direta ou indiretamente, a situação econômico-financeira ou jurídica da Devedora e/ou do(s) Garantidor(es), a validade ou exequibilidade das Garantias constituídas no âmbito da Operação, ou a capacidade da Devedora de cumprir(em) com as Obrigações Garantidas. Caso existam apontamentos não revelados ou caso as declarações prestadas se mostrem inverídicas, eventual falsidade em tais declarações poderão resultar no vencimento antecipado dos CRI, podendo gerar perdas aos Titulares dos CRI; Probabilidade Média/ Materialidade Maior;

Ausência de análise de contratos financeiros. O escopo da auditoria jurídica não contemplou a análise de eventuais contratos financeiros celebrados pela Devedora. Dessa forma, não foi possível verificar a existência de obrigações, garantias, restrições, índices financeiros, hipóteses de vencimento antecipado, cláusulas de cross-default, limitações à constituição de ônus ou à realização da Emissão, bem como de eventuais inadimplementos ou da necessidade de obtenção de anuências prévias de credores. Caso existam contratos financeiros vigentes contendo disposições dessa natureza, a implementação da Emissão poderá resultar no descumprimento de obrigações contratuais, na antecipação do vencimento de dívidas ou na excussão de garantias, com potenciais impactos adversos sobre a Devedora e a Oferta. Probabilidade Média/ Materialidade Maior;

Risco relacionado a contingências fiscais da Devedora. No âmbito da diligência jurídica, foram identificadas contingências fiscais da Devedora. Assim, há o risco de que eventual execução dos débitos afete adversamente o patrimônio da Devedora e, conseqüentemente, o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Adicionalmente, caso a Devedora encontre-se em situação de insolvência no momento da emissão das Notas Comerciais, ou venha a se tornar insolvente pela Emissão os Titulares dos CRI serão prejudicados; Probabilidade Média/ Materialidade Maior;

O risco de crédito da Devedora pode afetar adversamente os CRI: A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento dos Créditos Imobiliários, bem como da capacidade da Devedora em cumprir com obrigações no âmbito dos Documentos da Operação, inclusive obrigações de pagamento dos Créditos Imobiliários. Eventual inadimplemento dessas obrigações pela Devedora poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

Risco da atuação do Agente Fiduciário atuar em outra emissão do grupo econômico da Emissora. Na presente data, o Agente Fiduciário atua como agente fiduciário em outra emissão de valores mobiliários da Emissora e/ou de empresa do mesmo grupo econômico do qual a Emissora faz parte. Na hipótese de ocorrência de vencimento antecipado ou inadimplemento das obrigações assumidas pela Emissora, no âmbito da Emissão ou da empresa de seu grupo econômico em outra emissão, o Agente Fiduciário poderá se encontrar em situação de conflito quanto ao tratamento equitativo entre os Titulares dos CRI e os titulares dos valores mobiliários da outra emissão. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

Risco da necessidade de realização de aportes na Conta Centralizadora: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI

titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos deste Termo de Securitização. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

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

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

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

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

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

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

Risco relacionado à Devedora e ao setor imobiliário brasileiro estarem expostos a riscos associados à aquisição, incorporação e construção imobiliárias e à venda de imóveis: A Devedora se dedica, principalmente, à aquisição, incorporação, construção e venda do(s) Empreendimento(s) Alvo para clientes, e pretende continuar desenvolvendo tais atividades. Além dos riscos que afetam de modo geral o setor imobiliário brasileiro e que podem ter impacto negativo sobre o avanço das obras do(s) Empreendimento(s) Alvo, sobre a robustez dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e sobre a capacidade de pagamento da Devedora, tais como: (i) interrupções de fornecimento e volatilidade dos preços de matérias-primas e equipamentos de construção, (ii) escassez de mão-de-obra, (iii) alterações na oferta e

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

Risco relacionado a contingências fiscais e judiciais da Devedora e do Garantidor: No âmbito da diligência jurídica, foram identificadas contingências fiscais da Devedora e do Garantidor e contingências judiciais da Fiadora. Assim, há o risco de que eventual execução dos débitos afete adversamente o patrimônio da Devedora e do Garantidor e, consequentemente, a qualidade da Alienação Fiduciária de Quotas. Adicionalmente, caso a Devedora e o Garantidor encontrem-se em situação de insolvência no momento de constituição da Alienação Fiduciária de Quotas, ou venha a se tornar insolvente pela constituição da Alienação Fiduciária de Quotas, pode haver a configuração de fraude à execução fiscal, o que implicaria a perda, por parte dos Titulares dos CRI, da Garantia em questão, passando estes a gozar de menor segurança adicional; Probabilidade Menor/ Materialidade Média;

Risco relacionado à impossibilidade de verificação acerca de desapropriação, tombamento e SPU. Em decorrência da ausência de recebimento de determinadas certidões vinculadas ao Imóvel no âmbito da diligência jurídica, não foi possível verificar eventual existência de processo ou projeto de desapropriação e tombamento do Imóvel, bem como áreas de domínio da União (SPU). Assim, há o risco de que: (i) eventual processo de desapropriação ou tombamento restrinja o uso ou deprecie o valor do Imóvel, impactando negativamente o valor de avaliação do Imóvel e a liquidez do bem em eventual execução; (ii) a caracterização de áreas sob domínio da União (SPU) limite a plena exploração do Imóvel e imponha a obrigação de pagamento de foro e laudêmio, o que pode representar a cobrança retroativa dos tributos e reduzir o valor de avaliação do Imóvel e impactar negativamente o fluxo dos Créditos Imobiliários e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, bem como a liquidez do bem em eventual execução; Probabilidade Menor/ Materialidade Média;

Risco da Distribuição Parcial. Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não sejam atingidos o Volume Total da Emissão. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade esperada pelo Investidor poderá variar negativamente em decorrência da distribuição parcial dos CRI, bem como existirão menos CRI em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez CRI, afetando negativamente os Investidores. Probabilidade Menor/ Materialidade Média;

Risco de não concretização da Oferta. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores poderão ter seus Documentos de Aceitação cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento dos CRI, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, o Preço de Integralização dos CRI será restituído integralmente, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, podendo reduzir, portanto a expectativa de rentabilidade dos investidores, afetando-os negativamente. Probabilidade Menor/ Materialidade Média;

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

Risco da Distribuição Parcial: Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não sejam atingidos o Volume Total da Emissão. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade esperada pelo Investidor poderá variar negativamente em decorrência da distribuição parcial dos CRI, bem como existirão menos CRI em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez CRI, afetando negativamente os Investidores. Probabilidade Menor/ Materialidade Média;

Risco de não concretização da Oferta. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores poderão ter seus Documentos de Aceitação cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento dos CRI, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, o Preço de Integralização dos CRI será restituído integralmente, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, podendo reduzir, portanto a expectativa de rentabilidade dos investidores, afetando-os negativamente. Probabilidade Menor/ Materialidade Média;

Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora: Até que os CRI tenham sido integralmente pagos, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência significativa em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média;

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

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

Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores: A securitização de créditos imobiliários é uma prática relativamente recente no mercado de capitais brasileiro e, por sua natureza, apresenta maior complexidade em

comparação a outras emissões de valores mobiliários, devido à necessidade de estruturas jurídicas que segreguem os riscos da Securitizadora, da Devedora e dos próprios créditos que compõem a Emissão. Como se trata de um mercado ainda em processo de consolidação e regulamentação, há a possibilidade de inexistência de normativas claras para determinadas situações, o que gera riscos adicionais aos Investidores. Órgãos reguladores e o Poder Judiciário podem vir a editar novas regras ou interpretar as atuais de forma que impactem negativamente a Securitizadora e os CRI, inclusive proferindo decisões contrárias aos interesses dos Investidores. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor;

(ii) Inexistência de Jurisprudência Firmada Acerca da Securitização: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos documentos desta operação. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor;

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

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

Risco de Estrutura: A presente emissão de CRI tem o caráter de "operação estruturada"; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de fatores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange às operações de CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor;

Risco Operacional: A Securitizadora depende de sistemas de tecnologia da informação para o processamento de informações financeiras e a gestão operacional de suas emissões. Esses sistemas podem ser suscetíveis a interrupções, e alguns processos ainda contam com inserções manuais de dados, o que eleva o risco de falhas. Problemas operacionais podem afetar negativamente a administração dos patrimônios separados, os negócios e a reputação da Securitizadora. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor;

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

5. CRONOGRAMA

5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo

a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer anúncios relacionados à oferta; e

Abaixo um cronograma indicativo e tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos a partir do protocolo na CVM do pedido de registro automático da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
1.	Requerimento de Registro Automático da Oferta na CVM, Divulgação do Aviso ao Mercado, do Prospecto Preliminar e da Lâmina da Oferta	21/07/2026
2.	Início das apresentações para potenciais investidores (<i>roadshow</i>) Início do Período de Reservas	22/07/2026
3.	Divulgação do Comunicado ao Mercado de Modificação do Cronograma Reapresentação do Prospecto Preliminar e da Lâmina da Oferta	28/07/2026
4.	Divulgação do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta e do Resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> Encerramento do Período de Reservas Reapresentação do Prospecto Preliminar Abertura do Período de Retratação dos Investidores	29/07/2026
5.	Concessão do Registro Automático da Oferta pela CVM, bem como Divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo ^{(2) (3)}	30/07/2026
6.	Data Inicial de Liquidação financeira dos CRI	30/07/2026
7.	Encerramento do Período de Retratação dos Investidores	05/07/2026
8.	Data Máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento dos CRI ⁽⁴⁾	24/01/2027

⁽¹⁾ Todas as datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Devedora, da Emissora e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160.

⁽²⁾ Data de início do período de distribuição da respectiva Oferta.

⁽³⁾ Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à cada Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da CVM, da B3, da Emissora e do Coordenador Líder, nos termos previstos no artigo 13 da Resolução CVM 160.

⁽⁴⁾ O anúncio de encerramento de cada Oferta, a ser disponibilizado nos websites da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

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

Para mais informações sobre os efeitos de eventual modificação da Oferta, veja o item 8.5 da Seção "8. Outras Características da Oferta", na página 31 deste Prospecto.

Nos termos do artigo 67 e seguintes da Resolução CVM 160, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do protocolo do requerimento de registro da Oferta, ou que o fundamentam, a Superintendência

de Registro de Valores Mobiliários da CVM ("SRE") poderá **(i)** deferir o requerimento de modificação da Oferta, conforme aplicável; **(ii)** reconhecer a ocorrência de modificação da Oferta e tomar as providências cabíveis; ou **(iii)** caso referida alteração acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria oferta, deferir o requerimento de revogação da Oferta.

Nos termos do artigo 67, parágrafo 2º, da Resolução CVM 160, a modificação da Oferta, submetida ao rito de registro automático, não depende de aprovação prévia da SRE.

Nos termos do artigo 68 da Resolução CVM 160, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos aceitantes os valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos CRI ofertados, na forma e condições previstas nos termos e condições da Oferta.

A modificação deverá ser divulgada imediatamente por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta e o Coordenador Líder deve se certificar de que os potenciais Investidores estejam cientes, no momento do recebimento do documento de aceitação da Oferta, de que a Oferta foi alterada e das suas novas condições.

Nos termos do artigo 69, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser imediatamente comunicados a respeito da modificação efetuada diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.

Nos termos do artigo 67, parágrafo 7º, da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, a SRE poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento da Emissora, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias.

Nos termos do artigo 67, parágrafo 8º, da Resolução CVM 160, é sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores ou para renúncia à condição da Oferta estabelecida pela Emissora, não sendo necessário requerer junto à SRE tal modificação, sem prejuízo dos dispostos no artigo 67, parágrafo 9º, e do artigo 69, parágrafo 2º, ambos da Resolução CVM 160.

Para fins do disposto acima, o juízo acerca da melhoria decorrente da modificação da Oferta deverá ser feito pelo Coordenador Líder em conjunto com a Emissora e com a Devedora.

Os Investidores que revogarem a sua aceitação têm direito à restituição integral dos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos CRI ofertados, na forma e condições dos documentos da Oferta e dos Prospectos, nos casos em que é exigida a divulgação destes.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a SRE: **(i)** poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a Oferta se: **(a)** estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da Oferta; **(b)** esteja sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, em especial a Resolução CVM nº 161, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("**Resolução CVM 161**") ; ou **(c)** tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro; e **(ii)** deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a SRE deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro ou indeferir o requerimento de registro caso este ainda não tenha sido concedido.

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

Em caso de **(i)** cancelamento ou revogação da Oferta; ou **(ii)** caso o Investidor revogue sua aceitação, na hipótese de suspensão; e, em ambos os casos, se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização dos CRI (conforme definido abaixo), referido Preço de Integralização dos CRI será restituído integralmente, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes ("**Crítérios de Restituição de Valores**"), no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do cancelamento revogação da Oferta, conforme o caso. Neste caso, os Investidores deverão fornecer recibo de quitação referente aos valores restituídos.

Em qualquer hipótese, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores aceitantes os valores eventualmente dados em contrapartida à aquisição dos CRI, sem qualquer acréscimo, conforme disposto no artigo 68 da Resolução CVM 160.

Até a data deste Prospecto Preliminar, não houve e não há previsão de divulgação de qualquer comunicado referente à modificação da presente Oferta.

NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA PODERÁ SER ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE MANIFESTAÇÃO DE ACEITAÇÃO À OFERTA, MANIFESTAÇÃO DE REVOGAÇÃO DA ACEITAÇÃO À OFERTA, MODIFICAÇÃO DA OFERTA, SUSPENSÃO DA OFERTA E CANCELAMENTO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, E A RESPEITO DE PRAZO, TERMOS, CONDIÇÕES E FORMA PARA DEVOLUÇÃO E REEMBOLSO DE VALORES DADOS EM CONTRAPARTIDA DOS CRI, LEIA A SEÇÃO 7 DESTE PROSPECTO "RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA".

b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação, (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso, (iii) distribuição junto ao público investidor em geral, (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia, (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso, e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral.

(i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação

Os Boletins de Subscrição ou Documentos de Aceitação (conforme definidos abaixo) direcionados à Securitizadora ou aos Participantes Especiais, realizadas pelos Investidores, poderão ser revogadas nos casos descritos na seção 7, subitem 7.3 deste Prospecto.

(ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso

Os Investidores deverão formalizar a sua adesão a todos os termos e condições do Termo de Securitização e da Oferta dos CRI mediante a formalização de Documento de Aceitação, exceto os Investidores Profissionais, com relação aos quais é dispensada a formalização de Documento de Aceitação, nos termos do parágrafo 3º do artigo 9º da Resolução CVM 160. No caso dos Investidores que manifestarem interesse na subscrição dos CRI por meio do envio de intenção de investimento e que tiverem suas intenções alocadas, estarão dispensados da apresentação do boletim de subscrição, sendo certo que a intenção de investimento preenchida pelo Investidor passará a ser o Documento de Aceitação.

O "Preço de Integralização" dos CRI será o correspondente ao Valor Nominal Unitário dos CRI na primeira Data de Integralização. Caso os CRI sejam integralizados em mais de uma data, o preço de integralização dos CRI deverá corresponder ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI acrescido dos Juros Remuneratórios devidos desde a Data de Integralização até a Data de Integralização efetiva.

Os CRI poderão ser subscritos e integralizados com ágio ou deságio, a ser definido pela Emissora, no ato da sua integralização, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI integralizados em uma mesma data, nos termos do artigo 61, §1ª, da Resolução CVM nº 160, em termos objetivos e em função das condições do mercado, incluindo, mas não se limitando a, as seguintes: (a) alteração na Taxa SELIC; (b) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; (c) alteração no IPCA e/ou na Taxa DI; (d) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (notas comerciais, notas comerciais escriturais, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgadas pela ANBIMA; ou (e) excesso ou ausência de demanda pelos valores mobiliários, conforme verificado pelo Coordenador Líder.

A titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato em nome de cada titular e emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3 ou registrados em nome do titular na B3. Adicionalmente, serão admitidos extratos emitidos pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3, nos casos em que a custódia eletrônica ou registro em nome do titular dos CRI esteja na B3.

(iii) distribuição junto ao público investidor em geral

Os CRI serão destinados apenas aos Investidores Qualificados.

Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser livremente negociados no mercado secundário entre Investidores Qualificados. Os CRI não poderão ser negociados no mercado secundário entre o público em geral, exceto caso sejam observados os requisitos da Resolução CVM 160 e, em especial, o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, os quais não são atendidos na presente data.

(iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia

Não haverá garantia firme.

(v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso

Para mais informações sobre a aplicação do reembolso aos Investidores, vide o item 7.3 deste Prospecto.

(vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral

Item não aplicável.

A Securitizadora e os Participantes Especiais recomendarão aos Investidores interessados na formalização da intenção de investimento, que (i) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados na intenção de investimento, especialmente os procedimentos relativos à liquidação da Oferta, no Termo de Securitização, este Prospecto, especialmente as informações constantes na Seção “4. Fatores de Risco”, que trata, dentre outros, sobre os riscos aos quais a Oferta está exposta, bem como o formulário de referência e as demonstrações financeiras da Emissora, respectivas notas explicativas e parecer dos auditores independentes, incluídos no Prospecto Preliminar, por referência; e (ii) entrem em contato com a Securitizadora para obter informações mais detalhadas acerca dos prazos estabelecidos para a realização da intenção de investimento ou, se for o caso, para a realização do cadastro na Securitizadora tendo em vista os procedimentos operacionais adotados pelo Coordenador Líder.

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

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

Não aplicável, tendo em vista que a Securitizadora está registrada na CVM como companhia securitizadora, categoria S1, nos termos do artigo 3º, I, da Resolução CVM 60.

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

Não aplicável, tendo em vista que foi constituído, no âmbito da presente Emissão, Regime Fiduciário sobre os CRI e, ainda, pelo fato de que a Securitizadora não é coobrigada.

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários

Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser livremente negociados no mercado secundário entre investidores enquadrados nas hipóteses previstas nos artigos 12 e 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("**Investidores Qualificados**"). Os CRI não poderão ser negociados no mercado secundário entre o público em geral, exceto caso sejam observados os requisitos da Resolução CVM 160 e, em especial, o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, os quais não são atendidos na presente data.

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

O investimento em CRI não é adequado aos Investidores que: (a) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou (b) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado à Devedora; e/ou (c) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação ou que não tenham acesso à consultoria especializada. Portanto, os investidores devem ler cuidadosamente a Seção "4. Fatores de Risco" deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nos CRI, antes da tomada de decisão de investimento.

O INVESTIDOR DEVERÁ LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "4. FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 14 E SEGUINTES DESTA PROPOSTA, E OS ITENS 4.1 E 4.2 DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA.

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

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160, (a) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; (b) a Emissora deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das intenções de investimento, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições; e (c) os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser imediatamente comunicados, diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foram diretamente comunicados por escrito sobre a modificação da Oferta, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação.

Caso seja verificada divergência relevante entre as informações constantes deste Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento, deverá ser observado o procedimento acima previsto, nos termos do artigo 65, parágrafo 5º da Resolução CVM 160, devendo o Investidor que já tiver aderido à Oferta ser diretamente comunicado, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer forma de comunicação passível de comprovação, a respeito para que possa revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador Líder até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de disponibilização do Prospecto Definitivo.

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



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

Em qualquer das hipóteses acima, se o investidor revogar sua aceitação e este já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será devolvido de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação da modificação, divulgação do Prospecto, suspensão, cancelamento ou revogação, conforme o caso.

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a distribuição dos CRI junto aos Investidores para a efetiva liquidação somente poderá ter início, após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos:

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

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

Haverá a possibilidade de distribuição parcial dos CRI.

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

A Oferta foi destinada exclusivamente aos Investidores, que atendam aos requisitos de enquadramento previstos no artigo 12 da Resolução CVM 30 e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o Anexo B da Resolução CVM 30.

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

Aprovação Societária da Emissora

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

Aprovação Societária da Devedora

A 1ª (primeira) emissão de notas comerciais, não conversíveis em participação societária, com garantias real e fidejussória, emitidas em 16 (dezesesseis) séries, da Devedora, para colocação privada, nos termos da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021 ("**Lei nº 14.195/21**"), bem como a celebração do Termo de Emissão, da Cessão de Créditos e a constituição das Garantias, conforme cabível, foram aprovadas com base nas deliberações tomadas na Reunião de Sócios da Devedora, realizada em 17 de julho de 2026, que será objeto de registro perante a JUCESC ("**Aprovação Societária Devedora**"), conforme Anexo II a este Prospecto.

Aprovação Societária dos Garantidores

A constituição das Garantias foi aprovada com base nas seguintes deliberações ("**Aprovações Societárias Garantias**" e, quando em conjunto com a Aprovação Societária Devedora, "**Aprovações Societárias**"):

- a) Reunião de Sócios da Devedora, realizada em 17 de julho de 2026 conforme Anexo III a este Prospecto; e

- b) Reunião de Sócios da **BRM APEX INV RE MOMA RESIDENCE PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade de Vitória, estado do Espírito Santo, à Rua Desembargador Ferreira Coelho, nº 335, sala 501, bairro Praia do Suá, CEP 29.052-210, inscrita no CNPJ sob o nº 60.394.490/0001-80 e registrada na Junta Comercial do Estado do Espírito Santo ("**JUCEES**") sob nº 3220355627 ("**BRM Apex**" e, quando em conjunto com a Fiadora, "**Garantidores**"), realizada em 17 de julho de 2026, conforme Anexo IV a este Prospecto.

8.4. Regime de distribuição

Os CRI objeto da Oferta serão distribuídas pela Emissora e/ou as instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários, que poderão ser contratadas pela Securitizadora para distribuir os CRI, na qualidade de participantes especiais, como detalhado no Contrato de Distribuição ("**Participantes Especiais**") e, quando em conjunto com a Emissora, as "**Instituições Participantes**", sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160 e demais normas pertinentes e/ou legislações aplicáveis. Será garantido aos Investidores o tratamento equitativo, desde que a aquisição dos CRI não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nos CRI ao perfil de seus respectivos clientes.

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

Após o início da Oferta a Mercado, até a data estipulada no cronograma indicativo descrito no Prospecto Preliminar ("**Período de Reserva**"), os Investidores interessados na subscrição dos CRI deverão formalizar suas intenções de investimento para subscrição dos CRI junto às Instituições Participantes da Oferta, sendo certo que o recebimento de referidas reservas para subscrição dos CRI somente será admitido após 5 (cinco) Dias Úteis contados da divulgação do Prospecto Preliminar.

Os Investidores deverão indicar nas suas intenções de investimento (i) a quantidade de CRI que desejam subscrever, (ii) sua condição ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de cancelamento da respectiva intenção de investimento, (iii) se, diante da distribuição parcial da Oferta, com a distribuição de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Valor Total da Emissão, pretende receber (1) a totalidade dos CRI objeto da intenção de investimento; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de CRI efetivamente distribuídos e o número de CRI originalmente ofertados, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade dos CRI objeto da intenção de investimento.

O Coordenador Líder organizará procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas durante o prazo de colocação dos CRI, sem lotes mínimos ou máximos, para definir: (i) o número de séries da emissão dos CRI, e, consequentemente, o número de séries da emissão das Notas Comerciais, conforme Sistema de Vasos Comunicantes, ressalvado que qualquer uma das respectivas Séries poderá ser cancelada; (ii) a quantidade de CRI a ser alocada em cada série da emissão dos CRI e, consequentemente, a quantidade de Notas Comerciais a ser alocada em cada Série da Emissão das Notas Comerciais; e (iii) exceto em relação às Séries 1ª e 2ª dos CRI, as taxas finais para a remuneração dos CRI da respectiva Série e, consequentemente, as taxas finais para a Remuneração das Notas Comerciais da respectiva série ("**Procedimento de Bookbuilding**").

Os critérios objetivos adotados no Procedimento de Bookbuilding no âmbito da Oferta dos CRI para a fixação das taxas finais da Remuneração dos CRI de cada série e, consequentemente, da Remuneração das Notas Comerciais de cada série consistirão: (i) no estabelecimento de taxa teto para cada série, a qual será divulgada ao mercado no Prospecto Preliminar com os valores constantes das taxas máximas previstas para a Remuneração das Notas Comerciais; (ii) no âmbito do processo de coleta de intenções de investimento, os Investidores poderão indicar nas intenções de investimento uma taxa mínima para a remuneração de determinada série, desde que não seja superior à taxa teto da série em questão, como condição para sua aceitação à Oferta dos CRI, sob pena de cancelamento da intenção de investimento; e (iii) para apuração da taxa final, (i) serão

atendidas as intenções de investimento que indicarem as menores taxas, adicionando-se as intenções de investimento que indicarem taxas imediatamente superiores (observada a taxa teto da respectiva série), até que seja atingido, o valor da respectiva Série, e (ii) as intenções de investimento canceladas serão desconsideradas no referido procedimento de apuração da taxa final.

Ao final do Procedimento de Bookbuilding, o resultado nele apurado será refletido por meio de aditamento ao Termo de Securitização e ao Termo de Emissão, nos termos do Termo de Securitização e do Termo de Emissão, respectivamente, sem necessidade de nova aprovação societária pela Emissora, pela Devedora, ou de realização de assembleia especial de Titulares de CRI.

O resultado do Procedimento de Bookbuilding será divulgado em até 1 (um) Dia Útil após a definição por meio de comunicado ao mercado nos Meios de Divulgação, nos termos do artigo 61, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160.

A intenção de realização do Procedimento de Bookbuilding será comunicada à CVM juntamente com o requerimento de registro da Oferta.

Não há a previsão de lote adicional de CRI, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO PROSPECTO E DA LÂMINA, ESPECIALMENTE NA SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, QUE TRATA, DENTRE OUTROS, SOBRE OS RISCOS AOS QUAIS A OFERTA ESTÁ EXPOSTA; E (II) ENTREM EM CONTATO COM A SECURITIZADORA, ANTES DE FORMALIZAR SUA INTENÇÃO DE INVESTIMENTO, PARA VERIFICAR OS PROCEDIMENTOS ADOTADOS PELA SECURITIZADORA PARA CADASTRO DO INVESTIDOR E EFETIVAÇÃO DA INTENÇÃO DE INVESTIMENTO, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, PRAZOS ESTABELECIDOS PARA A REALIZAÇÃO DA INTENÇÃO DE INVESTIMENTO E EVENTUAL NECESSIDADE DE DEPÓSITO PRÉVIO DO INVESTIMENTO PRETENDIDO.

Cada Investidor interessado em participar da Oferta deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta (em especial, seu enquadramento como “Investidor Qualificado” nos termos da Resolução CVM 30), para, então, apresentar suas intenções de investimento.

A Securitizadora disponibilizará o modelo aplicável de intenção de investimento a ser enviado/formalizado pelo Investidor interessado, que deverá observar o disposto no Contrato de Distribuição e, se aplicável, ser assinado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160.

Procedimento de Alocação. Haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pela Securitizadora, posteriormente ao término do Período de Reserva, à obtenção do registro da Oferta e à disponibilização do Prospecto Definitivo e divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive aqueles que sejam Pessoas Vinculadas, da demanda pelos CRI (“**Procedimento de Alocação**”).

A intenção de realização do Procedimento de Alocação será comunicada à CVM juntamente com o requerimento de registro da Oferta.

A Oferta não poderá ter seu valor e quantidade de CRI aumentado em nenhuma hipótese, não existindo, portanto, lote adicional de CRI, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160.

Critério de Rateio. Caso as intenções de investimento da Oferta apresentadas pelos Investidores excedam o total de CRI, os CRI serão rateados entre os Investidores, proporcionalmente ao montante de CRI indicado nas respectivas intenções de investimento, sendo desconsideradas quaisquer frações de CRI.

O resultado do procedimento de alocação será informado a cada Investidor, pela Securitizadora, após o término do Procedimento de Alocação, por endereço eletrônico ou telefone indicado na intenção de investimento ou por qualquer outro meio previamente acordado entre as partes.

Os Investidores alocados deverão realizar a integralização dos CRI pelo Preço de Integralização (conforme definido abaixo), mediante o pagamento à vista, na respectiva Data de Integralização, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis.

Pessoas Vinculadas

Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, poderá ser aceita a participação de Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas (conforme abaixo definido). São consideradas "**Pessoas Vinculadas**" os Investidores que sejam: (i) nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução CVM 160 controladores, diretos ou indiretos, ou administradores do Coordenador Líder, da Emissora, Devedora bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente; e (ii) nos termos do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor: (a) administradores, funcionários, operadores e demais prepostos da distribuidora que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; (b) assessores de investimento que prestem serviços à Distribuidora; (c) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; (d) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Coordenador Líder; (e) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder ou por pessoas a ele vinculadas; (f) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas "a" a "d"; e (g) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI ofertada, não será permitida a colocação de CRI junto aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, sendo suas intenções de investimento automaticamente canceladas, observadas as exceções previstas no parágrafo 1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 56, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, a vedação de colocação às Pessoas Vinculadas disposta acima, não se aplica: (i) às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado; (ii) aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja observada; e (iii) aos casos em que, considerando o cancelamento previsto acima, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente fique inferior à quantidade de CRI. Nesta hipótese, a colocação dos CRI perante Pessoas Vinculadas será permitida, porém limitada ao necessário para perfazer a quantidade de CRI inicialmente ofertada, desde que preservada a colocação integral dos CRI demandados por Investidores que não sejam Pessoas Vinculadas.

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

8.6. Formador de mercado

Nos termos do inciso II do artigo 4º, Título III, Capítulo III, do Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, a Emissora recomendou à Devedora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para realização da atividade de formador de mercado para os valores mobiliários da Emissão, sendo que: (i) a contratação de formador de mercado tem por finalidade (a) a realização de operações destinadas a fomentar a liquidez dos CRI por meio da inclusão de ordens firmes de compra

e venda dos CRI nas plataformas administradas pela B3, na forma e conforme as disposições da Resolução CVM nº 133, de 10 de junho de 2022, do Manual de Normas para Formador de Mercado da B3, do Comunicado 111 da B3, na forma e conforme disposições do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3; e (b) proporcionar um preço de referência para a negociação de tais valores mobiliários; e (ii) o formador de mercado, se contratado, deverá desempenhar suas atividades dentro dos princípios éticos e da mais elevada probidade, tudo de acordo com as regras e instruções pertinentes. Com base em referida recomendação, não foi contratado formador de mercado.

8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver

Não será (i) constituído fundo de sustentação de liquidez; ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para os CRI. Não será firmado contrato de estabilização de preço dos CRI no âmbito da Oferta.

8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

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

9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

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

Este item não é aplicável.

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

Os CRI não contam com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito da Emissão. Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, tampouco há reforços de crédito estruturais ou de terceiros.

Os CRI não contarão com quaisquer reforços de crédito pela Emissora.

Contudo, (i) em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento de todas as obrigações principais e/ou acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas relativas às Notas Comerciais e demais obrigações pecuniárias ou não assumidas pela Devedora nos termos dos Documentos da Operação e seus eventuais aditamentos, o que inclui, sem limitação, o pagamento integral das Notas Comerciais, dos CRI e das despesas da Oferta conforme estabelecido no Termo de Emissão e no Termo de Securitização, assim como o Valor Nominal Unitário Atualizado, a Remuneração, bem como todos e quaisquer outros pagamentos devidos pela Devedora, incluindo o pagamento dos custos, comissões, encargos e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando a, Encargos Moratórios, multas, penalidades moratórias, seguros, prêmios, despesas, custas e emolumentos devidos pela cobrança da dívida, despesas, despesas com a excussão de garantias, honorários advocatícios, e qualquer obrigação pecuniária incorrida para a plena satisfação e recebimento, pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e pelos titulares de CRI, dos valores a eles devidos nas condições constantes do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação ("**Obrigações Garantidas**"), foi constituída a Fiança, bem como será constituída a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Alienação Fiduciária de Quotas e a Cessão Fiduciária, e serão constituídos o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva e o Fundo de Obras.

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

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

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

A política de investimentos da Emissora compreende a aquisição de créditos decorrentes de operações imobiliárias, com a constituição de patrimônio segregado em regime fiduciário. A seleção dos créditos a serem adquiridos baseia-se em análise de crédito específica, de acordo com a operação envolvida, bem como em relatórios de avaliação de rating emitidos por agências especializadas, conforme aplicável. A Emissora adquire, essencialmente, ativos em regime fiduciário. Esta política permite que a Emissora exerça com o papel de securitizadora de créditos, evitando riscos de exposição direta de seus negócios.

Os valores decorrentes da integralização das Notas Comerciais, do Fundo de Reserva, do Fundo de Despesas e do Fundo de Obras, enquanto retidos na Conta Centralizadora poderão ser aplicados pela Securitizadora em (i) Títulos de emissão do Tesouro Nacional; (ii) Certificados e recibos de depósito bancário de emissão das seguintes instituições financeiras: Caixa Econômica Federal, 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; e/ou (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 ("**Investimentos Permitidos**").

10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS

10.1. Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios, tais como

a) número de direitos creditórios cedidos e valor total;

Serão emitidas 69.000 (sessenta e nove mil) Notas Comerciais, no valor de R\$ 69.000.000,00 (sessenta e nove milhões de reais), a ser alocado entre as Séries de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido abaixo). A quantidade final dos CRI a ser emitida e alocada em cada Série e a quantidade de Séries serão objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização, conforme disposto abaixo.

De acordo com o sistema de vasos comunicantes, a quantidade de Notas Comerciais emitida em cada uma das Séries deverá ser deduzida da quantidade total de Notas Comerciais total, definindo a quantidade a ser alocada nas outras Séries, de forma que a soma das Notas Comerciais alocadas em cada uma das séries efetivamente emitida deverá corresponder à quantidade total de Notas Comerciais objeto da Emissão. Não haverá valor mínimo ou máximo para alocação entre as séries, sendo que qualquer uma das séries poderá não ser emitida ("**Sistema de Vasos Comunicantes**").

As Notas Comerciais serão alocadas entre as Séries de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, de forma a atender a demanda a ser verificada com base no resultado do Procedimento de Bookbuilding, a ser realizado no âmbito da Oferta dos CRI.

b) taxas de juros ou de retornos incidentes sobre os direitos creditórios cedidos;

Atualização Monetária das Notas Comerciais

O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da 1ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da 1ª Série, conforme o caso, será atualizado monetariamente mensalmente ("**Atualização Monetária**") a partir da primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a próxima data de Data de Pagamento (exclusive), pela variação positiva acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ("**IPCA**"), calculado de forma *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo que o produto da Atualização Monetária das Notas Comerciais será automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso ("**Valor Nominal Unitário Atualizado**"), seguindo a seguinte fórmula:

$$VNa = VNe \times C$$

onde:

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

VNe = Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, após amortização ou atualização monetária a cada período, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

$$C = \left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dcp}{dct}}$$

NI_k = Valor do número-índice do IPCA referente ao segundo mês anterior ao mês da data de pagamento em questão. Exemplificativamente, para a primeira data de pagamento, no mês de fevereiro, será utilizado o número índice do IPCA do mês de dezembro, divulgado no mês de janeiro.

NI_{k-1} = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior ao mês "k";

dcp = Número de dias corridos existente entre (a) a primeira Data de Integralização ou a última data de aniversário dos CRI, sendo todas as datas de aniversário o dia 25 (vinte e cinco) de cada mês ("**Data de Aniversário**") (inclusive), o que ocorrer por último, e (b) a data de cálculo (exclusive), sendo "dcp" um número inteiro.



dct = Número de dias corridos entre a última e a próxima data de aniversário, sendo DCT um número inteiro.

Sendo que:

- (i) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;
- (ii) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor sem necessidade de ajuste a este Termo de Emissão ou qualquer outra formalidade;
- (iii) os fatores resultantes da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e
- (iv) o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

Indisponibilidade do IPCA. No caso de indisponibilidade do IPCA, a aplicação do IPCA observará o disposto abaixo:

- (i) Na hipótese de não divulgação do Nik, até a Data de Pagamento, por qualquer razão, impossibilitando, portanto, o cálculo final do valor então devido pela aplicação do fator acumulado da variação do IPCA, será aplicada a última variação do índice conhecida, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades quando da divulgação posterior do índice que seria aplicável, por parte da Devedora;
- (ii) Caso o IPCA, por qualquer motivo, deixe de ser publicado durante o prazo da Emissão ou tenha a sua aplicação proibida por prazo superior a 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para a sua apuração e/ou divulgação, o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais passará a ser atualizado por qualquer outro índice que venha a substituí-lo, por força de lei ou regulamento aplicável à hipótese ou, ainda, na ausência de índice de correção legalmente previsto, pelo IPC, ou, na ausência deste, pelo INPC. Caso não haja a divulgação de índice substituto, dentro do prazo acima, e, ainda, também não estejam sendo divulgados o IPC e o INPC, deverá ser convocada pela Securitizadora, em até 5 (cinco) contados do fim do prazo de 10 (dez) dias retromencionado, Assembleia Especial de Investidores dos CRI, observados os procedimentos previstos no Termo de Securitização, para deliberar sobre a ratificação de índice substituto ao IPCA previamente eleito de comum acordo entre a Devedora e a Securitizadora;
- (iii) Tanto o IPCA, quanto o novo índice citado no item (iii), acima, e os eventuais outros índices deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo; e
- (iv) Caso não haja acordo sobre o novo índice ou em caso de ausência de quórum de instalação em segunda convocação e/ou de ausência de quórum de deliberação, a Devedora deverá resgatar a integralidade das Notas Comerciais, com o consequente cancelamento dos CRI, no prazo de 30 (trinta) dias após a data em que se verificar a impossibilidade de um acordo ou na data em que a referida assembleia deveria ter ocorrido, ou na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, mediante o pagamento do saldo devedor das Notas Comerciais, calculado conforme este Termo de Emissão, de forma *pro rata temporis*. Caso o IPCA volte a ser publicado ou o índice substituto legalmente estabelecido, o IPC e/ou o INPC sejam divulgados anteriormente à data para a qual a primeira instalação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI foi convocada, considerar-se-á que referida Assembleia Especial de Investidores dos CRI perdeu o seu objeto, dispensando-se a sua realização, de modo que o índice em questão voltará a ser o índice de atualização monetária dos CRI ou o novo índice aqui citado, conforme o caso, a ser utilizada para cálculo nesta situação será o último disponível.

O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da 2ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da 2ª Série, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.

Remuneração das Notas Comerciais

Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes aos percentuais indicados na tabela abaixo, 360 (trezentos e sessenta) dias, sob o regime de capitalização composta, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até data do efetivo pagamento, calculados de acordo com a fórmula abaixo descrita ("**Juros Remuneratórios**" ou "**Remuneração**").

Série	Juros Remuneratórios
1ª	10,00% (dez por cento) ao ano ao ano base 360 (trezentos e sessenta) dias;
2ª	14,00% (quatorze por cento) ao ano ao ano base 360 (trezentos e sessenta) dias

$$J = VNa \times [FatorJuros - 1]$$

Sendo que:

J = valor unitário de juros acumulado no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

$$FatorJuros = \left\{ \left[(taxa + 1)^{\frac{30}{360}} \right]^{\frac{dcp \text{ pro rata}}{dct \text{ pro rata}}} \right\}$$

Onde:

taxa = taxa de juros fixa, na forma nominal, informada com 4 (quatro) casas decimais, a definida em Procedimento de Bookbuilding;

Dcp = conforme acima definido;

Dct = conforme acima definido;

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência das Hipótese(s) de Resgate Antecipado Total e Hipótese(s) de Amortização Extraordinária Compulsória, os Juros Remuneratórios serão pagos, mensalmente, na Data de Pagamento.

c) prazos de vencimento dos créditos;

Data de Vencimento das Notas Comerciais

As Notas Comerciais 1ª Série terão prazo de 1.656 (mil seiscentos e cinquenta e seis) dias, vencendo-se, portanto, em 31 de janeiro de 2031 ("**Data de Vencimento 1ª Série**").

As Notas Comerciais 2ª Série terão prazo de 1.655 (mil seiscentos e cinquenta e cinco) dias, vencendo-se, portanto, em 31 de janeiro de 2031 ("**Data de Vencimento 2ª Série**").

d) períodos de amortização;

Amortização do Principal das Notas Comerciais

As Notas Comerciais serão amortizadas integralmente nas suas respectivas Datas de Vencimento.

e) finalidade dos créditos; e

Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes do Termo de Emissão ou do resgate antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI, os recursos líquidos obtidos e captados pela Devedora com a Emissão das Notas Comerciais serão destinados pela Devedora (o que, para que não haja dúvidas, inclui sua matriz e quaisquer de suas filiais), até a Data de Vencimento dos CRI, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Notas Comerciais, o que ocorrer primeiro, para pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos diretamente atinentes à construção, expansão, desenvolvimento e reforma, do Empreendimento Alvo. **Para mais informações sobre a destinação de recursos, veja o item 3.2, na página 11 deste Prospecto.**

f) descrição das garantias eventualmente previstas para o conjunto de ativos.

Não aplicável, tendo em vista que as Notas Comerciais, que representam os Créditos Imobiliários, não foram cedidas à Emissora, mas serão subscritas e integralizadas exclusivamente pela Emissora, nos termos do Termo de Emissão e do Termo de Securitização.

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

As Garantias estão descritas na Seção 2.6, "m", deste Prospecto, na página 6 deste Prospecto.

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

Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora (devedor único), na qualidade de emissora das Notas Comerciais que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados.

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

Item não aplicável, tendo em vista que a Oferta não possui originador ou cedente para a concessão de crédito e os Créditos Imobiliários são representados pelas Notas Comerciais subscritas e integralizadas diretamente pela Emissora, não havendo, portanto, cessão dos créditos imobiliários.

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

A Remuneração das Notas Comerciais será paga conforme previsto na tabela constante do Anexo I da Termo de Emissão até a Data de Vencimento das Notas Comerciais, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais e/ou vencimento antecipado decorrente de Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão ("**Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais**").

Ocorrendo atraso no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora, incluindo, sem limitação, o pagamento da Remuneração e/ou do resgate e/ou da Hipótese de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais e/ou pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado, os débitos em atraso e não pagos pela Devedora, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, desde a data do descumprimento, ficarão sujeitos, além da Remuneração, à multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor total devido.

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

A Devedora emitiu as Notas Comerciais em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta. Nesse sentido, não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, uma vez que tais Notas Comerciais, conforme acima mencionado, foram emitidas especificamente e exclusivamente no âmbito da presente Oferta.

Para fins do disposto no item 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160, com base nas Demonstrações Financeiras dos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, não houve inadimplementos, perdas ou pré-pagamento, pela Devedora, de créditos de mesma natureza dos Créditos Imobiliários ou de qualquer título de dívida emitido pela Devedora, tendo a Emissora e o Coordenador Líder realizado esforços razoáveis para obter informações adicionais.

Adicionalmente, para fins do disposto no item 2.1.16.13.9 do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE da SRE e observado o disposto no 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160:

- (i) não houve qualquer inadimplemento ou perda, relativo a todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora e/ou pela Devedora, compreendendo o período dos 3 (três) últimos anos imediatamente anteriores à data Oferta; e
- (ii) não houve qualquer pré-pagamento relativo a todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora e/ou pela Devedora, compreendendo o período dos 3 (três) últimos anos imediatamente anteriores à data Oferta.

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

Não obstante tenham envidado esforços razoáveis, a Emissora declara, nos termos do 10.7 do Anexo E da Resolução CVM 160, não ter conhecimento de informações estatísticas adicionais àquelas indicadas nos parágrafos acima, sobre inadimplemento, perdas e pré-pagamento de direitos creditórios da mesma natureza aos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais, adquiridos pela Emissora para servir de lastro à presente Emissão, ou seja, todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora, e não haver obtido informações adicionais àquelas indicadas nos parágrafos acima, consistentes e em formatos e datas-bases passíveis de comparação relativas à emissões de certificados de recebíveis imobiliários que acreditam ter características e carteiras semelhantes às da presente Emissão, que lhes permitam apurar informações com maiores detalhes.

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

As hipóteses de resgate e amortização antecipado, bem como o vencimento antecipado das Notas Comerciais estão descritas na Seção "2.3. Informações que a Securitizadora deseja destacar sobre os certificados em relação àquelas contidas no Termo de Securitização" deste Prospecto e na Seção "10.9. Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos" abaixo.

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

Haverá o resgate antecipado obrigatório dos CRI na ocorrência de alguma das hipóteses de vencimento antecipado automático das Notas Comerciais ou, ainda, na declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais no caso de hipótese de vencimento antecipado não automático, as quais seguem descritas abaixo.

Vencimento Antecipado Automático das Notas Comerciais: Independentemente de aviso, interpelação ou notificação extrajudicial, ou mesmo de Assembleia Especial de Investidores dos CRI, todas as obrigações constantes do Termo de Emissão serão declaradas antecipadamente vencidas, pelo que se exigirá da Devedora o pagamento integral do Valor Total da Emissão, acrescido de Atualização Monetária e da Remuneração devida, calculada pro rata temporis, sem prejuízo, quando for o caso, da cobrança dos Encargos Moratórios e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora, na hipótese de descumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, nas respectivas datas que sejam devidas, de qualquer obrigação pecuniária prevista nos Documentos da Operação, não sanado em até 2 (dois) Dias Úteis contados do inadimplemento ("**Hipótese de Vencimento Antecipado Automático**").

Vencimento Antecipado Não Automático: A Securitizadora deverá convocar, em até 07 (sete) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento da ocorrência de qualquer um dos eventos descritos abaixo pela Devedora, pelos Fiadores ou por terceiros, observados os respectivos prazos de cura, Assembleia Especial de Investidores, visando a deliberar sobre a não declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais ("**Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático**") e, quando em conjunto com as "**Hipóteses de Vencimento Antecipado Automático**", as "**Hipóteses de Vencimento Antecipado**"):

- (a) (i) decretação de falência da Devedora e/ou qualquer Garantidor; (ii) pedido de autofalência pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras ou Controladas); (iii) pedido de falência da Devedora e/ou qualquer Garantidor formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; (iv) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora e/ou qualquer Garantidor, independentemente do deferimento do respectivo pedido; (v) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora e/ou de qualquer Garantidor; ou (vi) pedido de mediação, conciliação, nos termos dos artigos 20-A e 20-B da Lei 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor ("**Lei nº 11.101**"), ou medidas antecipatórias para quaisquer dos procedimentos de insolvência aqui previstos conforme previsto no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei 11.101 ou medidas antecipatórias para quaisquer dos procedimentos de insolvência aqui previstos conforme previsto no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei 11.101 e/ou na legislação aplicável ou qualquer outro evento análogo que caracterize procedimento que demonstre o estado de insolvência, mesmo que predeterminação judicial, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor;
- (b) descumprimento de obrigação pecuniária assumida pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, em qualquer operação financeira, de captação de recursos no mercado financeiro e/ou de capitais, financiamentos ou dívidas, no Brasil ou no exterior (seja como devedor principal, fiador ou devedor solidário), em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), ou equivalente em outras moedas, salvo se comprovado, em até 1 (um) Dia Útil contado do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;
- (c) caso, em determinado mês, a Securitizadora verifique, com base no Relatório de Medição, que o avanço físico das obras do Empreendimento Alvo não atingiu o percentual de 85% (oitenta e cinco por cento) do avanço físico previsto no Cronograma de Obras acumulado até aquele mês;
- (d) caso, em determinado mês, a Securitizadora verifique, com base no Relatório de Medição, que o avanço financeiro das obras do Empreendimento Alvo não atingiu o percentual de 90% (noventa por cento) do avanço financeiro previsto no Cronograma de Obras acumulado até aquele mês;

- (e) decretação de vencimento antecipado de qualquer operação financeira, de captação de recursos no mercado financeiro e/ou de capitais, no Brasil ou no exterior (seja como devedor principal, fiador ou devedor solidário), financiamentos ou dívidas contraídas ou tomadas pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), ou equivalente em outras moedas, salvo se comprovado, em até 1 (um) Dia Útil contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;
- (f) transformação do tipo societário da Devedora e/ou alteração substancial no objeto social da Devedora e/ou de qualquer Garantidor que modifique as respectivas atividades atualmente praticadas ou de forma a agregar a essas atividades, novos negócios que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas pela Devedora e/ou pelo respectivo Garantidor;
- (g) ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;
- (h) se a Devedora, seu grupo econômico, seus administradores (conselheiros e diretores), funcionários ou subcontratados, e/ou os Garantidores incentivarem, de qualquer forma, a prostituição ou utilizar em suas atividades mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual;
- (i) constituição de qualquer ônus sobre o Imóvel Alienado Fiduciariamente e/ou sobre as Quotas Alienadas Fiduciariamente e/ou sobre os Créditos Cedidos Fiduciariamente, excetuadas as Garantias outorgadas na presente Operação;
- (j) constatação da invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade total ou parcial de quaisquer das obrigações da Devedora e/ou de qualquer Garantidor assumidas em um Documento da Operação;
- (k) extinção ou limitação de vigência ou de efeitos de um Documento da Operação, seja por decisão judicial, nulidade, anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão admitida em direito;
- (l) comprovação de inconsistência, insuficiência ou incompletude de qualquer declaração ou informação prestada pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor em um dos Documentos da Operação, desde que não sanadas em até 10 (dez) Dias Úteis contados da constatação;
- (m) comprovação de falsidade e/ou incorreção de qualquer declaração ou informação prestada pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor em um dos Documentos da Operação;
- (n) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora, de qualquer de suas obrigações nos termos deste Termo de Emissão, exceto se previamente autorizado pela Securitizadora, conforme deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI;
- (o) prática, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), de qualquer ato visando a anular, questionar, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por procedimento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa, qualquer Documento da Operação ou documento vinculado aos CRI, ou de seus eventuais respectivos aditamentos, conforme aplicável, ou qualquer de suas disposições;
- (p) redução de capital social da Devedora sem anuência prévia e por escrito dos Investidores dos CRI reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, exceto para absorção de prejuízos, nos termos do artigo 1.082 do Código Civil;
- (q) se a Devedora, ou seus administradores, conforme o caso, forem condenados, por qualquer decisão judicial ou administrativa, em razão da prática de atos que importem em discriminação de raça ou gênero, incentivo à prostituição e/ou trabalho infantil ou trabalho escravo;

- (r) se a Devedora, ou seus administradores, conforme o caso, forem condenados, por qualquer decisão judicial ou administrativa, em razão da prática de atos que importem em crime contra o meio ambiente;
- (s) instauração de inquérito por violação de qualquer das normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando qualquer lei, decreto ou regulamento contra prática de corrupção, crimes contra a ordem econômica ou tributária, terrorismo ou financiamento ao terrorismo, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, mas sem limitação, o previsto na Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, na Lei nº 8.742, de 7 de dezembro de 1993, Lei nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, Lei nº 8.429, de 02 de junho de 1992, Lei 14.133, de 1º de abril de 2021, Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, na Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, na Lei 12.683, de 9 de junho de 2012, Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, no Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, na Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, na Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, na U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 (FCPA) e no UK Bribery Act 2010 (UKBA), conforme aplicável (em conjunto, as "Leis Anticorrupção") pela Devedora ou por qualquer de seus administradores (conselheiros e diretores), funcionários ou subcontratados, desde que agindo em nome e em benefício da Devedora de dispositivo legal ou regulatório relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, sob qualquer jurisdição, incluindo, sem limitação, da Leis Anticorrupção;
- (t) falta de cumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, no prazo e pela forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária decorrente deste Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação, não sanado em 10 (dez) Dias Úteis contados da notificação a ser encaminhada pela Securitizadora à Devedora acerca do referido descumprimento;
- (u) protestos de títulos contra a Devedora (bem como contra respectivas Controladoras ou Controladas) e/ou por qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras ou Controladas), cujo valor unitário ou agregado ultrapasse a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), ou equivalente em outras moedas, salvo se, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do recebimento na notificação de protesto: (a) o protesto for suspenso, cancelado ou sustado; ou (b) o protesto for discutido judicialmente e forem prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado;
- (v) se forem propostas ações de execução de títulos executivos judiciais e/ou extrajudiciais contra a Devedora, em valor igual ou em conjunto de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), ou equivalente em outras moedas, contra os Garantidores, salvo se (a) o valor objeto da execução tiver sido pago pela Devedora no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis e/ou (b) a Devedora e/ou os Garantidores tenha(m) obtido, no prazo de até 15 (quinze) dias contados da propositura da ação, decisão com efeito suspensivo suspendendo a obrigação de realizar o respectivo pagamento, respeitados os prazos do poder judiciário para a concessão da referida suspensão;
- (w) descumprimento, pela Devedora, de qualquer decisão ou sentença judicial, arbitral ou administrativa, para a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo, ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal, de acordo com a legislação em vigor ou transitada em julgado ou com laudo arbitral definitivo, em valor igual ou superior, individual ou conjunto, a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), ou equivalente em outras moedas, contra os Garantidores;
- (x) desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte em Efeito Adverso Relevante (conforme abaixo definido) à Devedora e/ou a qualquer Garantidor;
- (y) caso qualquer Garantia deixe de ser efetivamente constituída (com a devida conclusão de todos os registros, arquivamentos e demais formalizações aplicáveis), na forma e nos prazos exigidos pelos respectivos Documentos da Operação, observadas eventuais prorrogações, conforme previsto neste Termo e nos Contratos de Garantia;

- (z) caso qualquer das Garantias torne-se inábil, imprópria ou insuficiente para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas e a Devedora não ofereça nova garantia para a Securitizadora, para substituição ou reforço, no prazo de até 30 (trinta) dias, mediante prévia e expressa anuência dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia;
- (aa) recebimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, de valores decorrentes de alguma Garantia de forma diversa à permitida nos Documentos da Operação, sem o respectivo repasse à Securitizadora, na forma e no prazo estabelecidos para esse repasse nos referidos instrumentos, conforme aplicável;
- (bb) caso a Devedora deixe de entregar informação à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, conforme aplicável, na forma e prazos estipulados para tanto neste instrumento;
- (cc) publicação de Declaração de Utilidade Pública ou Decreto de desapropriação, sequestro, arresto, indisponibilidade, penhora, confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie, afete ou possa afetar o Imóvel Alienado Fiduciariamente, ou ainda a posse, direta ou indireta, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, conforme aplicável, sobre bens e direitos objeto de qualquer Garantia;
- (dd) se a Devedora, a partir da Data de Emissão, conceder mútuos, empréstimos ou adiantamentos, bem como avais, fianças ou outras garantias para quaisquer sociedades que não sejam suas controladas e cooperados cujos valores ultrapassem, individual ou cumulativamente, o montante de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), ou equivalente em outras moedas, observada a faculdade de conceder adiantamentos em favor de fornecedores;
- (ee) constituição de ônus sobre quaisquer bens que integrem o ativo imobilizado da Devedora e desde que referido ônus possa causar um Efeito Adverso Relevante (conforme abaixo definido);
- (ff) alteração ou transferência de Controle, direto ou indireto, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, salvo se previamente aprovado em Assembleia CRI pelos Titulares dos CRI;
- (gg) cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora e/ou qualquer Garantidor, salvo se previamente aprovado em Assembleia CRI pelos Titulares dos CRI;
- (hh) inclusão, em acordo societário ou contrato social da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, conforme aplicável, de dispositivo que importe em restrições à capacidade de cumprimento das obrigações assumidas por estes nos Documentos da Operação, salvo se previamente aprovado em Assembleia de Investidores dos CRI pelos Titulares dos CRI;
- (ii) redução de capital social de qualquer Garantidor;
- (jj) prática, por quaisquer terceiros, incluindo, mas não limitando, permutantes e sócios da Devedora em sociedades em conta de participação, de qualquer ato visando anular, questionar, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por procedimento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa, qualquer Documento da Operação ou documento vinculado aos CRI e desde que tais atos não sejam remediados no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da ciência, pela Devedora, da ocorrência de tais atos;
- (kk) caso a Devedora não realize a Destinação dos Recursos obtidos com a Emissão, nos termos previstos na Cláusula 3.1 acima;
- (ll) descumprimento, pela Devedora, de suas obrigações relacionadas à destinação de recursos da Operação prevista neste instrumento;

- (mm) existência de questionamento a respeito da validade da aquisição do Empreendimento Alvo ou, ainda, alegações de fraude contra credores, sendo certo que, caso a Devedora obtenha qualquer decisão judicial com efeito suspensivo em relação ao questionamento, o vencimento antecipado não será aplicável enquanto durar o efeito suspensivo da referida decisão, passando a ser aplicável se e quando o efeito suspensivo deixar de existir;
- (nn) se em decorrência direta ou indireta de ação ou omissão de quaisquer de seus administradores e/ou acionistas, a Devedora tiver sua situação reputacional afetada negativa e relevantemente;
- (oo) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, caso aplicáveis, necessárias para o regular exercício das atividades pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, exceto se, dentro do prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora e/ou o respectivo Garantidor comprovarem a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades até a renovação ou a obtenção da referida autorização ou licença ou comprovar que estejam em curso os procedimentos de renovação;
- (pp) descumprimento pela Devedora e/ou pelos Garantidores (bem como por respectivas Controladoras ou Controladas), no prazo estipulado para tanto pela respectiva autoridade, de decisão administrativa, arbitral ou judicial, que não esteja sob efeito suspensivo;
- (qq) proferimento de decisão judicial, administrativa ou arbitral contra a Devedora, cujos efeitos não tenham sido revertidos ou suspensos em até 3 (três) Dias Úteis contados de tal decisão, (a) que, independentemente do valor, cause ou possa causar um Efeito Adverso Relevante (conforme abaixo definido); (b) em valor individual ou agregado, igual ou superior, a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), ou equivalente em outras moedas, ou seu valor equivalente em outras moedas; ou (c) que impeça ou possa vir a impedir a conclusão e/ou a continuidade das atividades desenvolvidas pela Devedora;
- (rr) questionamento judicial, por qualquer pessoa, das Notas Comerciais, dos contratos que originam a Cessão Fiduciária, das Garantias, de quaisquer dos Documentos da Operação ou a qualquer das suas respectivas cláusulas, não contestado no prazo legal pela Devedora;
- (ss) autuação pelos órgãos governamentais, de caráter fiscal, ambiental ou de defesa da concorrência, entre outros, que possa vir a afetar negativamente a reputação, a capacidade operacional, legal ou financeira da Devedora, dos Garantidores e/ou de suas subsidiárias integrais, conforme aplicável;
- (tt) ocorrência de qualquer evento ou situação que: (a) cause um efeito adverso relevante na situação financeira ou de outra natureza, nos negócios, nos bens, na reputação e/ou nos resultados operacionais da Devedora; e/ou (b) cause um efeito adverso relevante na capacidade da Devedora de cumprir qualquer de suas obrigações pecuniárias nos termos deste Termo de Emissão; e/ou (c) afete a constituição, validade e/ou exequibilidade da Garantia, bem como de quaisquer dos documentos da Emissão e/ou Documentos da Operação ("**Efeito Adverso Relevante**");
- (uu) não cumprimento, pela Devedora e/ou pelos Garantidores, por suas controladas ou coligadas, bem como pelos respectivos administradores, empregados, representantes ou terceiros, agindo em seu nome ou em seu benefício ("**Representantes**"), das Leis Anticorrupção;
- (vv) não cumprimento, pela Devedora e/ou pelos Garantidores e/ou por seus Representantes de dispositivo legal ou regulatório relativo à prática de atos contrários à legislação e regulamentação ambiental e trabalhista, especialmente aquelas relativas a saúde e segurança ocupacional, incluindo, sem limitação, qualquer lei, decreto, regulamentação ou portaria que tratam da proteção ao meio

ambiente, incluindo, sem limitação, o disposto na Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente e nas demais legislações e regulamentações ambientais supletivas; e (ii) qualquer lei, decreto, regulamentação ou portaria trabalhistas, especialmente aquelas relativas a saúde e segurança ocupacional, incluindo as normas relativas ao combate à prostituição, mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ("**Legislação Socioambiental**");

- (ww) caso não se verifique o cumprimento da integralidade das Condições Precedentes Liberações Subsequentes no prazo de 120 (cento e vinte) dias contados desta data; e/ou
- (xx) a contratação, pela Emitente, de quaisquer endividamentos, empréstimos, financiamentos, ou qualquer outro tipo de dívida, bem como a outorga de avais, fianças e demais garantias prestadas em benefício de terceiros, sem a prévia e expressa anuência dos titulares de CRI.

Hipóteses de Substituição do Agente Fiduciário dos CRI

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

Remuneração do Agente Fiduciário dos CRI

Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, como remuneração, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e do Termo de Securitização, durante o período de vigência dos CRI e mesmo após o vencimento dos CRI, caso ainda esteja em atuação:

- a. Pela implantação dos CRI, será devida a parcela única no valor de R\$ 5.000,00, a ser paga até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro;
- b. parcelas anuais no valor de R\$ 17.000,00, sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da Primeira Data de Integralização dos CRI ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro, e as demais nos anos subsequentes até o resgate total dos CRI, atualizadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua atualização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário; e
- c. parcelas semestrais de R\$ 1.200,00 por cada data de verificação da destinação dos recursos, sendo a primeira parcela devida em 15 de janeiro de 2027, a segunda em 15 de julho de 2027 e as demais 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 do item "(c)" acima deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo a comprovar.

Instituição Custodiante

A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1.101 e 1.102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ("**Instituição Custodiante**").

Hipóteses de Substituição da Instituição Custodiante. A Instituição Custodiante poderá ser substituída, sem necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, desde que tal substituição não implique na elevação da remuneração do prestador do serviço, nas seguintes hipóteses: (i) em caso de inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora; (ii) caso requeira ou por qualquer outro motivo encontrar-se em processo de recuperação judicial, tiver sua falência decretada ou sofrer liquidação, intervenção judicial ou extrajudicial; (iii) em caso de superveniência de lei, regulamentação e/ou instrução de autoridades competentes que impeçam ou modifiquem a natureza, termos e condições dos serviços prestados; (iv) em caso de seu descredenciamento para o exercício da atividade de custódia de documentos comprobatórios; (v) se o Custodiante ou a Emissora suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 30 (trinta) dias, ou por período inferior, desde que impacte negativamente os Titulares de CRI; (vi) se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Custodiante ou pela Emissora; e (vii) se não houver o pagamento da remuneração devida ao Custodiante, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência. Nesses casos, a Emissora deverá contratar uma nova instituição para desempenhar os serviços de custódia dos Documentos Comprobatórios.

Remuneração da Instituição Custodiante.

A Instituição Custodiante fará jus às seguintes remunerações pelo registro e custódia das CCI:

- (i) Registro das CCI. Será devido o pagamento único, a título de implantação, no valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) a ser pago em até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração desta Escritura de Emissão de CCI o que ocorrer primeiro. Em caso de aditamento que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3; e
- (ii) Custódia do Lastro. Serão devidas: parcelas anuais no valor de R\$ 7.000,00 (sete mil reais), sendo devidas mesma data do vencimento da parcela (i) acima e as demais nos anos subsequentes.
- (iii) em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida à Instituição Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R\$ 800,00 (oitocentos reais), por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos documentos comprobatórios e/ou quaisquer documentos necessários, remuneração a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo "Relatório de Horas".

Agente de Liquidação

A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, ou outra empresa que venha a substituí-lo na forma prevista no Termo de Securitização, na qualidade de instituição de pagamento responsável pelas liquidações financeiras: (i) das integralizações de CRI realizadas por meio da B3; e (ii) dos pagamentos dos Titulares de CRI por meio da B3.

Hipóteses de Substituição do Agente Liquidante. O Agente Liquidante poderá ser substituído, sem necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, desde que tal substituição não implique na elevação da remuneração do prestador do serviço, caso: (i) a qualquer tempo, mediante aviso escrito enviado pela Emissora com antecedência mínima de 30 (trinta) dias; (ii) se descumprir obrigação prevista no instrumento que formaliza sua contratação e, após ter sido notificado por escrito pela Emissora, deixar de corrigir seu inadimplemento e de pagar à parte prejudicada os danos comprovadamente causados, no prazo de 5 (cinco) dias contados do recebimento da referida notificação; (iii) a qualquer tempo, mediante simples aviso prévio com 5 (cinco) dias de antecedência, se o Agente Liquidante sofrer legítimo protesto de títulos, requerer ou por qualquer outro motivo encontrar-se sob processo de recuperação judicial; (iv) se o Agente Liquidante tiver decretada sua falência ou sofrer liquidação, judicial ou extrajudicial; (v) se o Agente Liquidante tiver revogada a autorização regulamentar para o exercício das atividades assumidas no âmbito do Contrato de Agente Liquidante, conforme aplicável.

Remuneração do Agente de Liquidação.

Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, como remuneração, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e do Termo de Securitização, durante o período de vigência dos CRI e mesmo após o vencimento dos CRI, caso ainda esteja em atuação:

- a. Pela implantação dos CRI, será devida a parcela única no valor de R\$ 5.000,00, a ser paga até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro;
- b. parcelas anuais no valor de R\$ 17.000,00, sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da Primeira Data de Integralização dos CRI ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro, e as demais nos anos subsequentes até o resgate total dos CRI, atualizadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua atualização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário; e
- c. parcelas semestrais de R\$ 1.200,00 por cada data de verificação da destinação dos recursos, sendo a primeira parcela devida em 15 de janeiro de 2027, a segunda em 15 de julho de 2027 e as demais 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 do item "(c)" acima deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo a comprovar.

Escriturador

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

Hipóteses de Substituição do Escriturador. O Escriturador poderá ser substituído sem necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, desde que tal substituição não implique na elevação da remuneração do prestador do serviço, substituído (i) a qualquer tempo, mediante aviso escrito enviado pela Emissora com antecedência mínima de 30 (trinta) dias; (ii) se descumprir obrigação prevista no instrumento que formaliza sua contratação e, após ter sido notificado por escrito pela Emissora, deixar de corrigir seu inadimplemento e de pagar à parte prejudicada os danos comprovadamente causados, no prazo de 5 (cinco) dias contados do recebimento da referida notificação; (iii) a qualquer tempo, mediante simples aviso prévio com 5 (cinco) dias de antecedência, se o Escriturador sofrer legítimo protesto de títulos, requerer ou por qualquer outro motivo encontrar-se sob processo de recuperação judicial; (iv) se o Escriturador tiver decretada sua falência ou sofrer liquidação, judicial ou extrajudicial; (v) se o Escriturador tiver revogada a autorização regulamentar para o exercício das atividades assumidas no âmbito do Contrato de Escrituração, conforme aplicável.

Remuneração do Escriturador. A remuneração do Escriturador está descrita no Termo de Securitização, disponível na tabela de Despesas descrita no Anexo IX.

Auditor Independente do Patrimônio Separado

A **BLB BRASIL AUDITORES INDEPENDENTES SP**, com estabelecimento na Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 680, conjunto 680, Jardim Paulista, São Paulo/SP, CEP 01043-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 33.761.508/0001-61, na qualidade de auditor independente registrado na CVM e responsável pela elaboração das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado dos CRI na forma prevista na Resolução CVM 60, ou o prestador que vier a substituí-la, o qual será responsável por auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado. Nos termos do inciso II, do §2º, do artigo 33, da Resolução CVM 60, a destituição ou a substituição do Auditor Independente do Patrimônio Separado não está sujeita a deliberação em Assembleia Especial de Investidores dos CRI.

Hipóteses de Substituição do Auditor Independente do Patrimônio Separado: o Auditor Independente do Patrimônio Separado poderá ser substituído por qualquer uma das seguintes empresas, sem necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (i) os serviços não sejam prestados de forma satisfatória; (ii) caso o Auditor Independente do Patrimônio Separado esteja, conforme aplicável, impossibilitado de exercer as suas funções ou haja renúncia ao desempenho de suas funções nos termos previstos em contrato; e/ou (iii) em razão da regra de rodízio na prestação dos serviços do Auditor Independente do Patrimônio Separado, devendo atualizar as informações da operação de securitização.

Remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado. A remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado está descrita no Termo de Securitização, disponível na tabela de Despesas descrita no Anexo IX.

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

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

O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas datas de pagamento previstas no Termo de Emissão. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas, falências e recuperação judicial da Devedora caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação cível e falimentar aplicáveis, e conforme deliberação dos Titulares de CRI em assembleia.

Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e artigo 29, parágrafo 1º, da Lei 14.430, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei e no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares de CRU, caso a Emissora não o faça, realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir o pagamento da Remuneração dos CRI e da amortização do Valor Nominal Unitário aos Titulares de CRI e de eventuais encargos devidos.

A arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades da Emissora, da seguinte forma: à Emissora caberá: (i) o controle da evolução dos Créditos Imobiliários; (ii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela conta corrente nº 98482-8, agência 0393 do Banco Itaú Unibanco (341), conta do patrimônio separado dos CRI, de titularidade da Securitizadora ("**Conta do Patrimônio Separado**" ou "**Conta Centralizadora**"), permanecendo segregados de outros recursos; e (iii) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, dos respectivos termos de liberação de garantias.

Eventuais despesas relacionadas à cobrança judicial e administrativa dos Créditos Imobiliários inadimplentes deverão ser arcadas diretamente pela Devedora ou, em caso de não pagamento, pelo Patrimônio Separado, sendo que, neste caso, deverão ser reembolsadas pela Devedora.

Eventuais despesas relacionadas à cobrança judicial e administrativa dos Créditos Imobiliários inadimplentes deverão ser arcadas diretamente pela Devedora ou, em caso de não pagamento, pelo Patrimônio Separado.

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

As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas, falências e recuperação judicial da Devedora caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação cível e falimentar aplicáveis. Adicionalmente, e sem prejuízo da obrigação primária de cobrança e execução dos Créditos Imobiliários pela Emissora, o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei e no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares de CRI e, caso a Emissora não o faça, no

caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e a cobrança dos créditos serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, sem ordem de preferência ou subordinação entre os CRI, permanecendo segregados de outros recursos. Os custos decorrentes da cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos serão arcados pelo Patrimônio Separado. Não serão constituídas provisões ou fundos de reserva para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários inadimplidos.

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

Informações sobre os procedimentos adotados pelo Agente Fiduciário dos CRI para verificação dos recursos líquidos das Notas Comerciais podem ser encontradas na Seção “Destinação de Recursos”, a partir da página 11 deste Prospecto.

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

A Instituição Custodiante foi contratada em razão da sua reconhecida experiência na prestação de serviços de custódia, na forma do artigo 34 da Resolução CVM 60, para exercer as funções previstas na Seção “*10.10 Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do termo de securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do agente fiduciário e demais prestadores de serviço, com destaque para:*”, na página 49 deste Prospecto.

Em atendimento ao artigo 34 da Resolução CVM 60, os Documentos Comprobatórios deverão ser mantidas pela Instituição Custodiante, que será fiel depositário contratado, nos termos do instrumento que formaliza sua contratação e da declaração a ser assinada pela Instituição Custodiante, para exercer as seguintes funções, entre outras: **(i)** receber os Documentos Comprobatórios; **(ii)** fazer a custódia e guarda dos documentos recebidos conforme previsto no inciso (i) acima; e **(iii)** diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, os documentos recebidos nos termos do inciso (i) acima.

A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao Termo de Securitização, a Emissora obriga-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do aditamento ao Termo de Securitização para fins de custódia.

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

A Emissora não possui nenhuma taxa de desconto para a aquisição dos Créditos Imobiliários.

11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES

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

Os Créditos Imobiliários são devidos unicamente pela Devedora, possuindo, dessa forma, concentração de 100% (cem por cento) em uma única devedora, cujas características estão descritas na seção "Informações sobre devedores ou coobrigados" abaixo.

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

Item não aplicável.

12. INFORMAÇÕES SOBRE DEVEDORES OU COOBRIGADOS

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios;

Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora (devedor único), na qualidade de qualidade de emitente das Notas Comerciais que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados.

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

Devedora	
Tipo Societário	Sociedade Empresária Limitada
Características gerais do negócio da Devedora	As principais atividades da Devedora constam de seu objeto social e são relacionadas à incorporação, construção e venda de um empreendimento imobiliário de natureza predominantemente residencial, na modalidade de incorporação a preço fechado, no município e comarca de Itajaí (SC).
Natureza da concentração dos Créditos Imobiliários	O lastro é concentrado, uma vez que 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários são devidos pela Devedora.
Disposições contratuais relevantes relativas aos Créditos Imobiliários	As principais disposições contratuais relativas aos Créditos Imobiliários são descritas na Seção "10. Informações sobre os Direitos Creditórios", na página 36 deste Prospecto.

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

Nos termos do art. 43-A, as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Devedora relativa ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025 foram auditadas por auditor independente registrado na CVM e constam do Anexo XI a este Prospecto.

Para mais informações sobre demonstrações financeiras da Devedora, veja a Seção "15. Documentos ou informações incorporados ao Prospecto por referência ou como anexos", na página 63 deste Prospecto.

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

12.4.1. Informações da Devedora

A tabela abaixo apresenta a capitalização total da Devedora, composta por seus empréstimos, financiamentos, arrendamentos financeiros a pagar e risco sacado a pagar - montadoras e patrimônio líquido em 31 de Dezembro de 2025, e indicam (i) a posição naquela data, e (ii) ajustada para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a Oferta, no montante de aproximadamente R\$ 64.099.536,06 (sessenta e quatro milhões, noventa e nove mil, quinhentos e trinta e seis reais e seis centavos), após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção "14. Demonstrativo dos Custos da Oferta" deste Prospecto.

As informações abaixo, referentes à coluna "Efetivo", foram extraídas das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora referentes ao período findo em 31 de Dezembro de 2025, anexada a este Prospecto elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil.

Capitalização (Em mil de R\$)	Efetivo	Ajustado ⁽²⁾
Passivo circulante		
Empréstimos e financiamentos	0	0
Debêntures	0	0
Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI	0	0
Passivo não circulante		
Empréstimos e financiamentos	0	0
Debêntures	0	0
Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI	0	64.099,54
Patrimônio líquido	5.129	5.129
Capitalização total ⁽¹⁾	5.129	69.228,54

⁽¹⁾ A capitalização total é a soma da (i) dívida bruta, composta por empréstimos, financiamentos e passivo de arrendamento circulantes e não circulantes, com (ii) o total do Patrimônio Líquido do consolidado da Devedora. A capitalização não possui um significado padrão, desta forma, a capitalização apresentada pela Devedora pode não ser comparável a medidas com títulos semelhantes fornecidas por outras sociedades.

⁽²⁾ Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos estimados da Oferta, sendo os recursos brutos no montante de R\$ 69.000.000 (Sessenta e nove milhões reais), deduzidos das comissões e despesas estimadas da Oferta no valor de R\$ 4.900.463,94, perfazendo o montante de R\$ 64.099.536,06 (sessenta e quatro milhões, noventa e nove mil, quinhentos e trinta e seis reais e seis centavos) de recursos líquidos.

Os dados acima deverão ser lidos em conjunto com as demonstrações financeiras e informações da Devedora e respectivas notas explicativas.

Índices Financeiros da Devedora

Os Recursos que a Devedora estima receber com a emissão das Notas Comerciais, após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na "Demonstração dos Custos da Oferta" deste Prospecto, apresentarão, na data em que a Devedora estima receber tais recursos líquidos, impactos: **(i)** nos índices de liquidez; **(ii)** nos índices de atividade; **(iii)** nos índices de endividamento; e **(iv)** nos índices de lucratividade; conforme descritos na tabela abaixo.

As tabelas abaixo apresentam, na coluna "Índice Efetivo", os índices referidos nos parágrafos anteriores calculados com base nas Demonstrações Financeiras consolidadas da Devedora, relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, elaboradas e apresentadas de acordo com o IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e, na coluna "Índice Ajustado", os mesmos índices, ajustados para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber na Oferta, no montante de aproximadamente R\$ 64.099.536,06 (sessenta e quatro milhões, noventa e nove mil, quinhentos e trinta e seis reais e seis centavos), após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção o "14. Demonstrativo dos Custos da Oferta".

Índices de Liquidez da Devedora

Índices de liquidez (R\$ mil)	Em 31 de Dezembro de 2025	
	Índice Efetivo	Índice Ajustado ⁽⁴⁾
Ativo circulante	20.293,00	84,392.54
Realizável Longo Prazo	3.197,00	3,197.00
Passivo circulante	16.168,00	16,168.00
Passivo não circulante	2.193,00	66,292.54
Liquidez Geral ⁽¹⁾	1.279x	1.062x
Liquidez Corrente ⁽²⁾	1.255x	5.220x
Caixa, Equivalentes de Caixa e Títulos e Valores Mobiliários de curto prazo e longo prazo	595	64,694.54
Liquidez Imediata ⁽³⁾	0,037x	4.001x

(1) O índice de Liquidez Geral corresponde à somatória do ativo circulante com o ativo realizável a longo prazo dividido pela somatória do passivo circulante com o passivo não circulante da Devedora.

(2) O índice de Liquidez Corrente corresponde ao quociente da divisão do ativo circulante pelo passivo circulante da Devedora.

(3) O índice de Liquidez Imediata corresponde ao quociente da divisão (i) Caixa, Equivalentes de Caixa e Títulos e Valores Mobiliários de curto prazo e longo prazo pelo (ii) passivo circulante da Devedora.

(4) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos de aproximadamente R\$ 64.099.536,06 (sessenta e quatro milhões, noventa e nove mil, quinhentos e trinta e seis reais e seis centavos) que a Devedora estima receber na Oferta.

Índices de Atividade da Devedora

Índices de Atividade (R\$ mil)	Em 31 de setembro de 2025	
	Índice efetivo	Índice Ajustado ⁽²⁾
Receita de venda de bens e/ou serviços	4,094.00	4,094.00
Ativo Total	23,490.00	87,589.54
Giro do ativo total ⁽¹⁾	0.174x	0.047x

Índices de Endividamento da Devedora

Índices de endividamento (R\$ mil)	Em 31 de Dezembro de 2025	
	Índice efetivo	Índice Ajustado ⁽⁴⁾
Passivo circulante	16,168.00	16,168.00
Passivo não circulante	2,193.00	66,292.54
Passivo circulante + passivo não circulante	18,361.00	82,460.54
Ativo total	23,490.00	87,589.54
Índice de endividamento geral⁽¹⁾	0.782x	0.941x
Patrimônio Líquido	5,129.00	5,129.00
Grau de endividamento⁽²⁾	3.580x	16.077x
Composição do endividamento⁽³⁾	0.881x	0.196x

(1) O índice de endividamento geral corresponde ao quociente da divisão (i) da soma do passivo circulante e do passivo não circulante pelo (ii) ativo total da Devedora.

(2) O grau de endividamento corresponde ao quociente da divisão (i) da soma do passivo circulante e do passivo não circulante pelo (ii) Patrimônio Líquido da Devedora.

(3) A composição do endividamento corresponde ao quociente da divisão (i) do passivo circulante pela (ii) da soma do passivo circulante e do passivo não circulante da Devedora.

(4) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos de aproximadamente R\$ 64.099.536,06 (sessenta e quatro milhões, noventa e nove mil, quinhentos e trinta e seis reais e seis centavos) que a Devedora estima receber na Oferta.

Índices de Lucratividade da Devedora

Índices de Lucratividade (R\$ mil)	Em 31 de Dezembro de 2025	
	Índice efetivo	Índice Ajustado ⁽⁵⁾
Lucro bruto	825.00	825.00
Receita operacional líquida	4,094.00	4,094.00
Margem bruta⁽¹⁾	20.15%	20.15%
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	21.00	21.00
Receita operacional líquida	4,094.00	4,094.00
Margem operacional⁽²⁾	0.51%	0.51%
Lucro líquido do período	(89.00)	(89.00)
Receita operacional líquida	4,094.00	4,094.00
Margem líquida⁽³⁾	na	na
Lucro líquido do período	5,129.00	5,129.00
Total do patrimônio Líquido	5,129.00	5,129.00
Retorno sobre o Patrimônio Líquido⁽⁴⁾	na	na

(1) A margem bruta corresponde ao quociente da divisão do lucro bruto pela receita operacional líquida do período de 12 (doze) meses findo em 31 de dezembro de 2025 da Devedora.

(2) A margem operacional corresponde ao quociente da divisão do lucro antes do imposto de renda e da contribuição social pela receita operacional líquida do período de 12 (doze) meses findo em 31 de dezembro de 2025 da Devedora.

(3) A margem líquida é calculada por meio da divisão do lucro líquido do período pela receita operacional líquida do período de 12 (doze) meses findo em 31 de dezembro de 2025 da Devedora.

(4) O retorno sobre o patrimônio líquido é calculado através da divisão do lucro líquido do período de 12 (doze) meses findo em 31 de dezembro de 2025 pelo total do patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2024 da Devedora.

(5) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos de aproximadamente R\$ 64.099.536,06 (sessenta e quatro milhões, noventa e nove mil, quinhentos e trinta e seis reais e seis centavos) que a Devedora estima receber na Oferta.

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

12.5.1. Informações da Devedora.

Descrever sumariamente o histórico do emissor (1.1.)

Descrever sumariamente as atividades principais desenvolvidas pelo emissor e suas controladas (1.2)

Estruturação e desenvolvimento de projetos imobiliários, atuando desde a identificação e aquisição de áreas até a comercialização e entrega das unidades. Suas responsabilidades abrangem a análise de viabilidade técnica, jurídica e econômico-financeira dos empreendimentos, definição do conceito e posicionamento do produto, estruturação societária e legal, coordenação do desenvolvimento dos projetos, obtenção de licenças e alvarás, planejamento e acompanhamento da execução, bem como a gestão da estratégia comercial e dos resultados econômicos.

Indicar a aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios do emissor (1.11.)

Não aplicável.

Indicar alterações significativas na forma de condução dos negócios do emissor (1.14)

Não aplicável.

Identificar o acionista ou grupo de acionistas controladores, indicando em relação a cada um deles (6.1):

BRM APEX REALTY LTDA. Quotista Direto	
Razão social	BRM APEX REALTY LTDA.
Nacionalidade	Brasileira (Pessoa Jurídica)
CPF/CNPJ	24.999.444/0001-40
quantidade de ações detidas, por classe e espécie	1000 Quotas (Espécie: Quotas)
percentual detido em relação à respectiva classe ou espécie	100%
percentual detido em relação ao total do capital social	100%
se participa de acordo de acionistas	Não se aplica
se o acionista for pessoa jurídica, lista contendo as informações referidas nos subitens "a" a "d" acerca de seus controladores diretos e indiretos, até os controladores que sejam pessoas naturais, ainda que tais informações sejam tratadas como sigilosas por força de negócio jurídico ou pela legislação do país em que forem constituídos ou domiciliados o sócio ou controlador	Vide tabela abaixo.
se o acionista for residente ou domiciliado no exterior, o nome ou denominação social e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do seu mandatário ou representante legal no País	Não se aplica
data da última alteração	16/03/2026

Quotista indireto via participação na BRM APEX REALTY LTDA.	
Razão Social	BRM APEX GESTÃO DE RECURSOS S.A.
Nacionalidade	Brasileira (Pessoa jurídica)
CPF/CNPJ	55.937.800/0001-25
quantidade de ações detidas, por classe e espécie	4.999.500 Quotas (Espécie: Quotas)
percentual detido em relação ao total do capital social	99,99%

Quotista indireto via participação na BRM APEX GESTÃO DE RECURSOS S.A.	
Razão Social	APEX PARTNERS GESTÃO DE ATIVOS S.A.
Nacionalidade	Brasileira (Pessoa jurídica)
CPF/CNPJ	17.855.936/0001-05
quantidade de ações detidas, por classe e espécie	25.000.000 Ações (Espécie: Ordinária)
percentual detido em relação ao total do capital social	100%

Quotista indireto via participação na APEX PARTNERS GESTÃO DE ATIVOS S.A.	
Razão Social	ABM 2 PARTNERS INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.
Nacionalidade	Brasileira (Pessoa jurídica)
CPF/CNPJ	44.551.579/0001-56
quantidade de ações detidas, por classe e espécie	5.442.078 Ações (Espécie: Ordinária)
percentual detido em relação ao total do capital social	67,66%

Quotista indireto via participação na ABM 2 PARTNERS INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.	
Razão Social	ABM PARTNERS INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.
Nacionalidade	Brasileira (Pessoa jurídica)
CPF/CNPJ	22.542.218/0001-00
quantidade de ações detidas, por classe e espécie	563.239 Ações (Espécie: Ordinária)
percentual detido em relação ao total do capital social	56,32%

Quotista indireto via participação na ABM PARTNERS INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.	
Razão Social	ABM PARTNERSHIP INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.
Nacionalidade	Brasileira (Pessoa jurídica)
CPF/CNPJ	37.904.365/0001-50
quantidade de ações detidas, por classe e espécie	100.264 Ações (Espécie: Ordinária)
percentual detido em relação ao total do capital social	79,82%

Quotista indireto via participação na ABM PARTNERSHIP INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.	
Razão Social	FERNANDO ANTONIO KULNIG CINELLI
Nacionalidade	Brasileiro
CPF/CNPJ	120.383.657-09
quantidade de ações detidas, por classe e espécie	25.722 Ações (Espécie: Ordinária)
percentual detido em relação ao total do capital social	31,80%

Quotista indireto via participação na ABM 2 PARTNERS INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.	
Razão Social	MECA IMOBILIÁRIA PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A.
Nacionalidade	Brasileira (Pessoa jurídica)
CPF/CNPJ	27.542.133/0001-46
quantidade de ações detidas, por classe e espécie	436.761 Ações (Espécie: Ordinária)
percentual detido em relação ao total do capital social	43,68%

Quotista indireto via participação na MECA IMOBILIÁRIA PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A.	
Razão Social	AMERICO BUAIZ FILHO
Nacionalidade	Brasileiro
CPF/CNPJ	238.220.907-00
quantidade de ações detidas, por classe e espécie	2.571.529 Ações (Espécie: Ordinária)
percentual detido em relação ao total do capital social	99,88%

Descrever as principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal do emissor, identificando (7.1.):

Não há órgão de administração e conselho fiscal no âmbito da Devedora.

Com exceção das operações que se enquadrem nas hipóteses do art. 3º, II, "a", "b" e "c", do anexo F, informar, em relação às transações com partes relacionadas que, segundo as normas contábeis, devam ser divulgadas nas demonstrações financeiras individuais ou consolidadas do emissor e que tenham sido celebradas no último exercício social ou estejam em vigor no exercício social corrente (11.2):

Não há.

Elaborar tabela contendo as seguintes informações sobre o capital social (12.1.):

Tipo Capital	Sociedade por quotas de responsabilidade limitada
Valor do capital (R\$)	R\$ 14.259.733
Prazo de integralização	31 de dezembro de 2025
Quantidade de quotas emitidas	14.259.733
Quantidade de quotas subscritas	14.259.733
Quantidade de quotas integralizadas	14.259.733
Prazo para integralização do capital ainda não integralizado, separado por classe e espécie	31 de dezembro de 2025, em moeda corrente nacional
Quantidade de quotas autorizadas para novas emissões	0
títulos conversíveis em quotas e condições para conversão	0

Descrever outros valores mobiliários emitidos no Brasil que não sejam ações e que não tenham vencido ou sido resgatados, indicando (12.3.):

Não há.

13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES

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

Relacionamento entre o Coordenador Líder/Securitizadora e a Devedora

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, o Coordenador Líder não possui qualquer outro relacionamento relevante com a Devedora ou seu conglomerado econômico.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário dos CRI

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Coordenador Líder e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com o Agente Fiduciário. O Coordenador Líder e o Agente Fiduciário não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária ou de conflito de interesses. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário. O Coordenador Líder, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de agente fiduciário nas emissões de valores mobiliários em que atua. O Agente Fiduciário presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Coordenador Líder. As partes entendem não haver conflito resultante do relacionamento acima descrito.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Escriturador

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, não há qualquer relação societária ou relação de exclusividade na prestação dos serviços entre as partes deste item. As partes declaram, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Banco Liquidante

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, não há qualquer relação societária ou relação de exclusividade na prestação dos serviços entre as partes deste item. As partes declaram, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Auditor Independente do Patrimônio Separado

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, não há qualquer relação societária ou relação de exclusividade na prestação dos serviços entre as partes deste item. As partes declaram, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

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

O Contrato de Distribuição disciplina a forma de colocação dos CRI, bem como a relação existente entre o Coordenador Líder, a Devedora e a Securitizadora.

O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, de todos os deveres e obrigações assumidos neste Contrato relacionados à Oferta, está condicionado ao atendimento das seguintes condições precedentes (condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil), a serem verificadas pelo Coordenador Líder até a data da primeira liquidação financeira dos CRI, sem as quais o Contrato de Distribuição não gerará quaisquer efeitos, sem prejuízo do disposto no artigo 58 da Resolução CVM 160:

- (i) Perfeita formalização dos Documentos da Operação, entendendo-se como tal a sua assinatura (incluindo seus anexos, quando for o caso) pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes pelo assessor legal da Operação;
- (ii) Arquivamento na Junta Comercial competente das Aprovações Societárias, que foram necessárias para a realização da Operação de Securitização e a outorga das Garantias, bem como a assunção de todas as obrigações assumidas nos Documentos da Operação;
- (iii) Protocolo do presente Termo de Emissão perante o RTD Competente;
- (iv) Protocolo do Contrato de Cessão Fiduciária perante o RTD Competente;
- (v) Protocolo do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas perante o RTD Competente;
- (vi) Prenotação do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel perante o RGI Competente;
- (vii) Protocolo da alteração do contrato social da Devedora na Junta Comercial competente com a finalidade de refletir a Alienação Fiduciária de Quotas;
- (viii) Recebimento de uma via digital do relatório definitivo de auditoria legal e financeira realizada pelo Agente de Monitoramento (conforme definido no Termo de Emissão) tendo por objeto os Créditos Cedidos Fiduciariamente (conforme definido no Termo de Emissão), de forma satisfatória, a exclusivo critério da Securitizadora;
- (ix) Recebimento do primeiro Relatório de Medição (conforme definido no Termo de Emissão) pelo Agente de Medição (conforme definido no Termo de Emissão), contendo, inclusive, o Cronograma de Obras (conforme definido no Termo de Emissão), de forma satisfatória, a exclusivo critério da Securitizadora;
- (x) Recebimento de uma via digital do relatório definitivo de auditoria legal (due diligence) realizada pelo assessor legal da Operação de Securitização, devidamente assinado, sem o apontamento de ressalvas, a exclusivo critério da Securitizadora, averiguando a possibilidade desta Emissão e a possibilidade de outorga das Garantias, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação;
- (xi) Recebimento pela Securitizadora da Legal Opinion elaborada e assinada com certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil pelo assessor legal da Operação, endereçada à Securitizadora, e sem qualquer restrição de uso, atestando, a exclusivo critério da Securitizadora, sem o apontamento de ressalvas, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a consistência das informações fornecidas pelas partes, com base nas informações apresentadas, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos

Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Operação;

- (xii) A emissão, subscrição e integralização do Montante Mínimo;
- (xiii) Registro do Termo de Securitização perante a B3;
- (xiv) Registro automático da Oferta dos CRI junto à CVM;
- (xv) Apresentação de Declaração de Veracidade assinada pela Devedora e Fiadora, conforme o artigo 24 da Resolução CVM 160, em termos satisfatórios à Securitizadora e ao Coordenador Líder; e
- (xvi) Apresentação do Questionário de Bringdown Due Diligence Call, devidamente assinado pela Devedora e pela Securitizadora ao Coordenador Líder.

A liquidação financeira da Oferta independe da ação direta ou indireta do ofertante ou pessoas a ele vinculadas no âmbito da Oferta. De nenhuma forma, condições comerciais poderão colocar em risco a realização da Oferta após a divulgação do Anúncio de Início, a partir do que a Oferta passa a ser irrevogável, exceto se ocorrer uma "alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do protocolo do requerimento de registro de oferta pública de distribuição, ou que o fundamentem", nos termos do art. 67 da Res. CVM 160, o que poderia justificar, de fato, a revogação da Oferta.

A cópia do Contrato de Distribuição da Oferta estará disponível aos investidores, para consulta ou reprodução na sede da Emissora, da Devedora e do Coordenador Líder, nos endereços informados na seção "IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS" na página 65 deste Prospecto.

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

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	Custo %	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO	% dos CRI
CVM (total 16 séries)	Taxa de Fiscalização	FLAT	0,03%	R\$ 20.700,00	0,00%	R\$ 20.700,00	0,030%
B3 CETIP*	Registro CRI	FLAT	0,0230%	R\$ 15.870,00	0,00%	R\$ 15.870,00	0,023%
B3 CETIP*	Registro CCI	FLAT	0,0010%	R\$ 690,00	0,00%	R\$ 690,00	0,001%
B3 CETIP*	Taxa Liquidação Financeira	FLAT	0,0010%	R\$ 224,96	0,00%	R\$ 224,96	0,000%
Anbima - 1º série	Taxa de Registro de base de dados de CRIs	FLAT	0,004%	R\$ 1.416,00	0,00%	R\$ 1.416,00	0,002%
Anbima - 1º série	Taxa de Registro de oferta (sistema SDO)	FLAT	0,003%	R\$ 9.919,00	0,00%	R\$ 9.919,00	0,014%
Anbima - 2º série	Taxa de Registro de base de dados de CRIs	FLAT	0,004%	R\$ 1.416,00	0,00%	R\$ 1.416,00	0,002%
Anbima - 2º série	Taxa de Registro de oferta (sistema SDO)	FLAT	0,003%	R\$ 9.919,00	0,00%	R\$ 9.919,00	0,014%
Leverage	Emissão	FLAT	-	R\$ 40.000,00	11,15%	R\$ 45.019,70	0,065%
Leverage	Primeira taxa de gestão	FLAT	-	R\$ 12.000,00	11,15%	R\$ 13.505,91	0,020%
Galápagos	Distribuição	FLAT	-	R\$ 75.000,00	9,65%	R\$ 83.010,51	0,120%
Axis	Auditoria de Carteira	FLAT	-	R\$ 9.400,00	16,33%	R\$ 11.234,61	0,016%
Freitas Leite	Assessor Legal	FLAT	-	R\$ 110.000,00	14,53%	R\$ 128.700,13	0,187%
RTBF	Assessor Legal	FLAT	-	R\$ 50.000,00	16,33%	R\$ 59.758,58	0,087%
Oliveira Trust	Escriturador da NC (16 séries)	FLAT	-	R\$ 77.000,00	12,15%	R\$ 87.649,40	0,127%
Oliveira Trust	Escriturador do CRI + Liquidante (16 séries)	FLAT	-	R\$ 87.000,00	12,15%	R\$ 99.032,44	0,144%
Oliveira Trust	Custodiante	FLAT	-	R\$ 8.000,00	12,15%	R\$ 9.106,43	0,013%

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODI-CIDADE	Custo %	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO	% dos CRI
Oliveira Trust	Implantação Agente Fiduciário	FLAT	-	R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52	0,008%
Oliveira Trust	Agente Fiduciário	FLAT	-	R\$ 17.000,00	12,15%	R\$ 19.351,17	0,028%
Oliveira Trust	Agente Registrador	FLAT	-	R\$ 8.000,00	12,15%	R\$ 9.106,43	0,013%
Apex	Serviços de Estruturação	FLAT	-	R\$ 2.070.000,00	9,65%	R\$ 2.291.090,20	3,320%
BTG	Serviços de Distribuição	FLAT	-	R\$ 1.380.000,00	9,65%	R\$ 1.527.393,47	2,214%
TOTAL				R\$ 3.819.554,96		R\$ 4.234.666,02	6,137%

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODI-CIDADE	Custo %	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO	VALOR BRUTO ANUAL	% dos CRI
Oliveira Trust	Agente Fiduciário	ANUAL	-	R\$ 17.000,00	12,15%	R\$ 19.351,17	R\$ 19.351,17	0,028%
Oliveira Trust	Custodiante	ANUAL	-	R\$ 7.000,00	12,15%	R\$ 7.968,13	R\$ 7.968,13	0,012%
Oliveira Trust	Escriturador da NC (16 séries)	ANUAL	-	R\$ 29.000,00	12,15%	R\$ 33.010,81	R\$ 33.010,81	0,048%
Oliveira Trust	Escriturador do CRI + Liquidante (16 séries)	ANUAL	-	R\$ 29.000,00	12,15%	R\$ 33.010,81	R\$ 33.010,81	0,048%
Oliveira Trust	Verificação de destinação de recursos	SEMESTRAL	-	R\$ 1,200,00	12,15%	R\$ 1,365,96	R\$ 2,731,92	0,004%
BLB	Auditoria	ANUAL	-	R\$ 2.638,25	6,15%	R\$ 2.811,13	R\$ 2.811,13	0,004%
Axis	Monitoramento de Carteira	MENSAL	-	R\$ 3.400,00	16,33%	R\$ 4.063,58	R\$ 48.762,96	0,071%
Akrual ¹	Software de gestão	MENSAL	-	R\$ 250,00	0,00%	R\$ 250,00	R\$ 3.000,00	0,004%
Link	Balanço anual	ANUAL	-	R\$ 300,00	0,00%	R\$ 300,00	R\$ 300,00	0,000%
Link	Contabilidade	MENSAL	-	R\$ 300,00	0,00%	R\$ 300,00	R\$ 3.600,00	0,005%
Leverage	Taxa de Gestão	MENSAL	-	R\$ 12.000,00	11,15%	R\$ 13.505,91	R\$ 162.070,92	0,235%
Leverage**	Distribuição	EVENTUAL	-	R\$ 900,00	11,15%	R\$ 1.012,94	R\$ 1.012,94	0,001%
Serasa*	Reembolso	MENSAL	-	R\$ 50,00	0,00%	R\$ 50,00	R\$ 600,00	0,001%
Itaú	Tarifa de Conta	MENSAL	-	R\$ 87,00	0,00%	R\$ 87,00	R\$ 1.044,00	0,002%
B3 CETIP*	Custódia de CRI	MENSAL	0,0008%	R\$ 552,00	0,00%	R\$ 552,00	R\$ 6.624,00	0,010%
B3 CETIP*	Custódia de CCI	MENSAL	0,0011%	R\$ 759,00	0,00%	R\$ 759,00	R\$ 9.108,00	0,013%
TOTAL							R\$ 335.006,79	0,486%
*Custos estimados							0,48%	

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

É imprescindível a leitura e análise dos seguintes documentos, conforme arquivados na CVM, e anexos ou incorporados por referência a este Prospecto.

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

Formulário de Referência da Emissora

<http://www.sistemas.cvm.gov.br> (neste website, acessar clicar em "Central de Sistemas", posteriormente no campo "Informações sobre Companhias", selecionar "Consulta de Documentos de Companhias Registradas (abertas, estrangeiras e incentivadas), Dispensadas de Registro e BDR Não Patrocinado", nesta página digitar "LEVERAGE SECURITIZADORA " e, em seguida, selecionar no campo "Categoria" o termo "FRE - Formulário de Referência", selecionar o período desejado e na sequência, clicar na opção "Continuar" e, posteriormente, selecionar o formulário de referência a ser consultado e clicar em "Download" ou "Consulta").

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

Considerando que a Securitizadora foi fundada em outubro de 2022, as demonstrações financeiras da Securitizadora relativas ao exercício social encerrados em 31 de dezembro de 2025 e as informações financeiras para o período de 3 (três) meses encerrado em 30 de junho de 2026, podem ser encontradas no seguinte *website*:

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

É RECOMENDADA AOS INVESTIDORES A LEITURA DESTE PROSPECTO E DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA E EM ESPECIAL A SEÇÃO "4. FATORES DE RISCO", A PARTIR DA PÁGINA 14 DESTE PROSPECTO, BEM COMO A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO CONSTANTE DOS RESPECTIVOS FORMULÁRIOS DE REFERÊNCIA, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

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

As demonstrações financeiras da Moma Residence Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., a qual consolida as demonstrações financeiras da Devedora, referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025, 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, incorporadas a este Prospecto, constantes do Anexo IV a este Prospecto. Nos termos do art. 43-A, as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Devedora relativa ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025 foram auditadas por auditor independente registrado na CVM.

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

Aprovação Societária da Emissora foi incorporada como anexo a este Prospecto conforme constante do Anexo I a este Prospecto.

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

O respectivo Estatuto Social da Securitizadora e o contrato social da Devedora e da Fiadora, incorporados a este Prospecto, constantes, respectivamente, do Anexos V a VII a este Prospecto.

15.6. Termo de securitização de créditos

Termo de Securitização incorporado a este Prospecto, constante do Anexo VIII a este Prospecto.

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

Termos de Emissão e Escritura de Emissão de CCI incorporadas a este Prospecto, constantes do Anexos IX e X, respectivamente.

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

16.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da securitizadora

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA.

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

CEP 01310-924, São Paulo – SP

At.: Leandro Issaka

Telefone: (11) 5051-3592

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

Website: leveragesec.com.br

16.2. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos administradores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta

GALAPAGOS CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida Rebouças, nº 3.507, 1º andar (parte) Jardim Paulistano

CEP 05401-400, São Paulo – SP

At.: Ofertas Públicas

Telefone: +55 (11) 3777-2088

Correio eletrônico: ofertaspublicas@galapagoscapital.com

16.3. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto

Assessor Legal do Coordenador Líder

FREITAS, LEITE E AVVAD ADVOGADOS

Rua Elvira Ferraz, nº 250, 11º andar, FL Offices, Vila Olímpia,

CEP 04552-040, São Paulo – SP

At.: Fernanda Amaral / Felipe Casali / Bruno Benato

Telefone: (11) 3728-8100

Fax: (11) 3728-8101

E-mail: famaral@freitasleite.com.br, fcasali@freitasleite.com.br e

bbenato@freitasleite.com.br

Website: www.freitasleite.com.br

Assessor Legal da Emissora

RUSU, TOSTO, BARRETO E FENERICH ADVOGADOS

Rua Hungria, nº 1240, 3º andar, Jardim Europa

CEP 01455-000, São Paulo – SP

At.: Roberto Rusu / Marina Fenerich

Telefone: (11) 5282-1818

E-mail: roberto.rusu@rtbf.com.br; marina.fenerich@rtbf.com.br

Website: www.rtbf.com.br

16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais

Auditores Independentes da Devedora

BLB BRASIL AUDITORES INDEPENDENTES SP

Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 680 - Conj. 113 - Jardim Paulista,

CEP 01403-000, São Paulo – SP

Telefone: +55 11 95843-5343 e +55 11 97175-0003

Website: blb@grupobl.com.br

16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável

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 das Nações Unidas (CENU), Brooklin
São Paulo - SP, CEP 04578-910

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

Tel.: (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)

16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do agente liquidante da emissão

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

Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 07, Sala 201 Rio de Janeiro - RJ, CEP 22640-102

E-mail: escrituracao.rf@oliveiratrust.com.br

16.7. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão

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 das Nações Unidas (CENU), Brooklin
São Paulo - SP, CEP 04578-910

E-mail: escrituracao.rf@oliveiratrust.com.br

16.8. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto à Distribuidora, às instituições consorciadas e na CVM

QUAISQUER INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A EMISSORA, A EMISSÃO E/OU SOBRE A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À SECURITIZADORA E ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, CUJOS ENDEREÇOS E TELEFONES PARA CONTATO ENCONTRAM-SE INDICADOS ACIMA.

16.9. Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado

PARA FINS DO DISPOSTO NO ARTIGO 27, INCISO I, ALÍNEA "C" DA RESOLUÇÃO CVM 160, A SECURITIZADORA DECLARA QUE SEU REGISTRO DE EMISSORA SE ENCONTRA ATUALIZADO.

16.10. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto

A Emissora declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta, vide Anexo XII deste Prospecto.

O Coordenador Líder declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pela Emissora são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.



17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

Não aplicável.

18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS EM ATENDIMENTO ÀS REGRAS E PROCEDIMENTOS DE OFERTAS PÚBLICAS DA ANBIMA

Algumas das informações contidas nesta seção destinam-se ao atendimento pleno das disposições contidas no Código ANBIMA. O selo ANBIMA incluído neste Prospecto não implica recomendação de investimento.

18.1. Governança Corporativa

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

18.2. Indicar, caso o lastro seja composto de imóveis: a. Se possui: (i) habite-se, ou, (ii) auto de conclusão, ou (iii) documento equivalente concedido pelo órgão administrativo competente; b. Se representa uma aquisição ou promessa de aquisição de unidades imobiliárias vinculadas a incorporações objeto de financiamento, desde que integrantes de patrimônio de afetação, constituído em conformidade com o disposto na regulação aplicável; e c. Se é constituído por crédito imobiliário devido pelo emissor, independentemente de qualquer evento futuro

O lastro dos CRI é formado por destinação imobiliária, não sendo aplicável o item a. acima. Adicionalmente, o lastro dos CRI não representa uma aquisição ou promessa de aquisição de unidades imobiliárias vinculadas a incorporações objeto de financiamento.

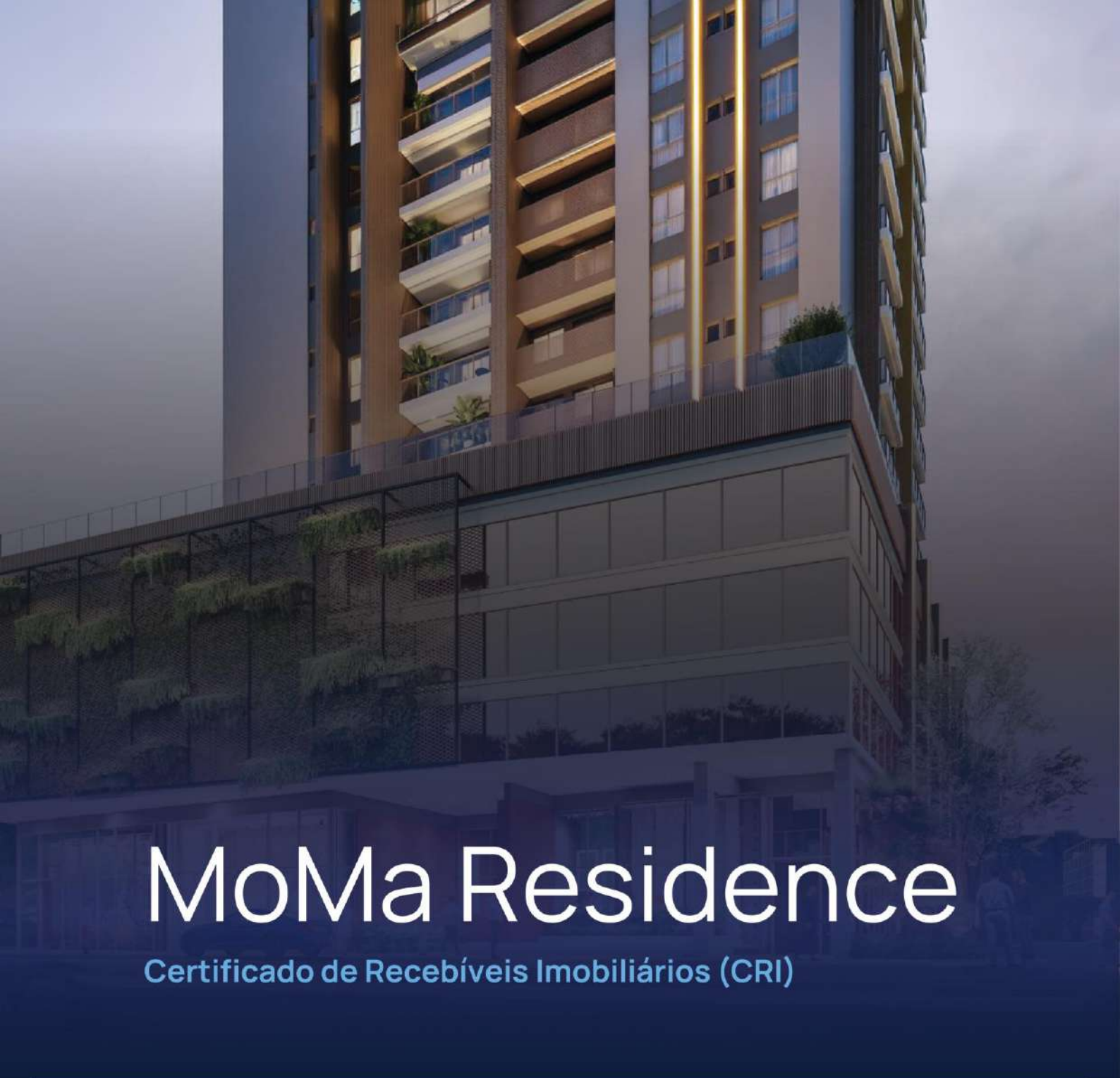
Os CRI são lastreados em Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais as quais são consideradas crédito imobiliário devido pela Devedora, independentemente de qualquer evento futuro.

18.3. Informar o estado e o município, bem como a diversificação geográfica do lastro

O lastro dos CRI é formado por destinação imobiliária, não sendo aplicável este item.

18.4. Para os CRI cujo lastro seja por destinação imobiliária, indicar: a. Relação exaustiva dos imóveis cujos recursos da emissão serão destinados; e b. Cronograma tentativo incluindo a data limite para destinação total dos recursos oriundos da emissão

Ver Seção "Destinação de Recursos" na página 11 do Prospecto.



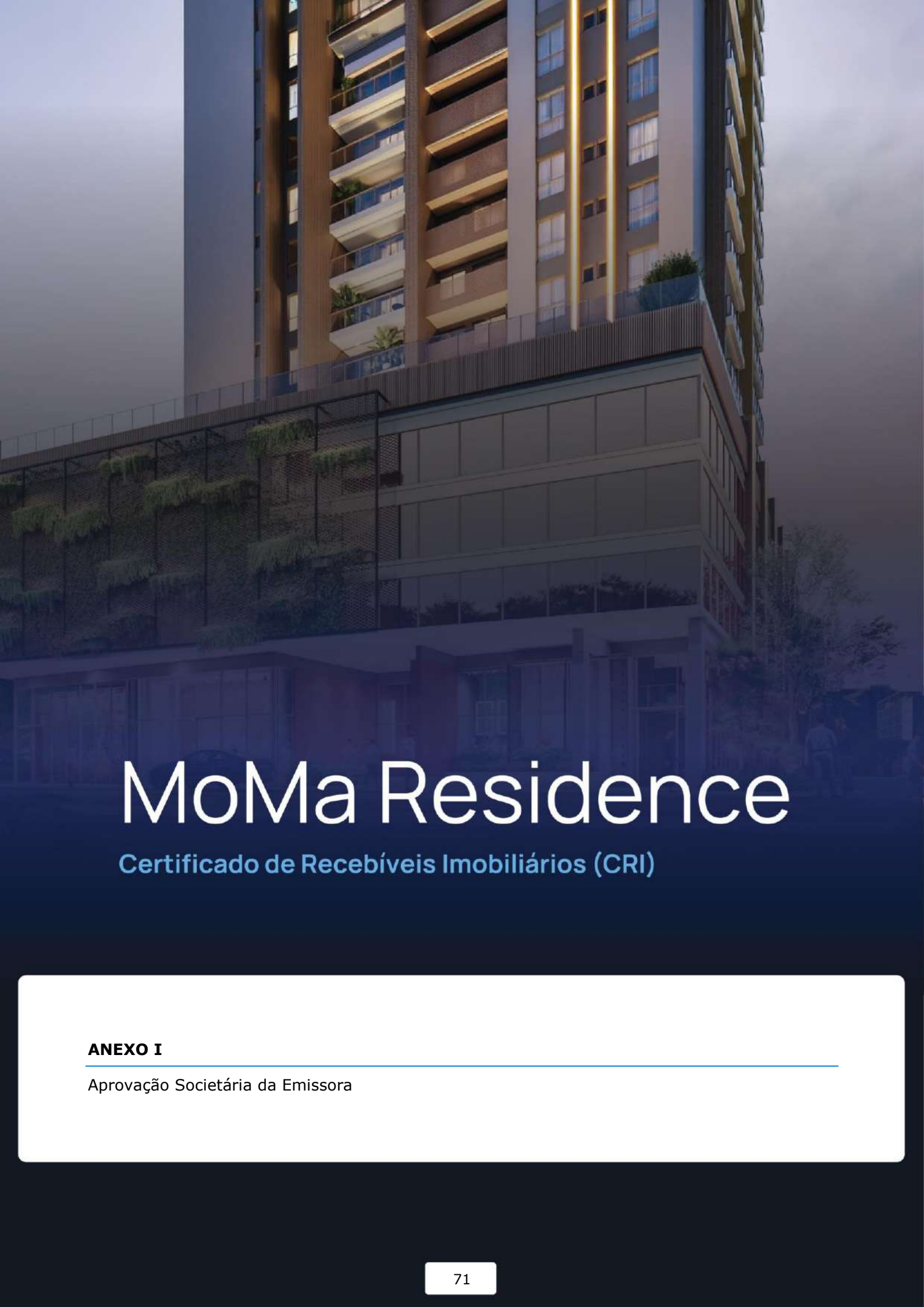
MoMa Residence

Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)

ANEXOS

ANEXO I	Aprovação Societária da Emissora
ANEXO II	Aprovação Societária da Devedora
ANEXO III	Aprovação Societária da Fiadora
ANEXO IV	Aprovação Societária da Garantidora
ANEXO V	Estatuto Social da Securitizadora
ANEXO VI	Contrato Social da Devedora
ANEXO VII	Contrato Social da Fiadora
ANEXO VIII	Termo de Securitização
ANEXO IX	Termo de Emissão
ANEXO X	Escritura de Emissão de CCI
ANEXO XI	Demonstrações Financeiras da Devedora auditadas referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

A tall, modern residential building with a glass facade and balconies, illuminated at dusk. The building features a green wall on the lower floors and a glass curtain wall on the upper floors. The sky is dark and cloudy.

MoMa Residence

Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)

ANEXO I

Aprovação Societária da Emissora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

DOCUMENTO EMITIDO PELA INTERNET

DADOS DA EMPRESA			
NOME EMPRESARIAL LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA		TIPO JURÍDICO SOCIEDADE POR AÇÕES	
NIRE 35300603257	CNPJ 48.415.978/0001-40	NÚMERO DO ARQUIVAMENTO 247.340/23-6	DATA DO ARQUIVAMENTO 19/06/2023

DADOS DA CERTIDÃO		
DATA DE EXPEDIÇÃO 08/11/2024	HORA DE EXPEDIÇÃO 19:44:03	CÓDIGO DE CONTROLE 251383259
A AUTENTICIDADE DO PRESENTE DOCUMENTO, BEM COMO O ARQUIVO NA FORMA ELETRÔNICA PODEM SER VERIFICADOS NO ENDEREÇO WWW.JUCESPPONLINE.SP.GOV.BR		

ESTA CÓPIA FOI AUTENTICADA DIGITALMENTE E ASSINADA EM 08/11/2024 PELA SECRETÁRIA GERAL DA JUCESP – MARINA CENTURION DARDANI, CONFORME ART. 1º DA MP2200-2 DE 24/08/2001, QUE INSTITUI A INFRAESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRAS – ICP BRASIL, EM VIGOR CONSOANTE E.C Nº32 DE 11/09/2001 M- ART.2º.

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

EXISTE(M) ARQUIVAMENTO(S) POSTERIORE(S).



JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo
Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços
Departamento de Registro Empresarial e Integração - DREI
Secretaria de Desenvolvimento Econômico

ETIQUETA PROTOCOLO

JUCESP PROTOCOLO
0.979.051/23-0

CAPA DO REQUERIMENTO

CONTROLE INTERNET
032341327-7

DADOS CADASTRAIS

ATO Alteração de Outras Cláusulas Contratuais/Estatutárias; Inclusão/Alteração de Integrantes;			
NOME EMPRESARIAL LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA			FORTE Normal
LOGRADOURO Rua do Rocio	NÚMERO 199	COMPLEMENTO SALA 112-A	CEP 04552-000
MUNICÍPIO São Paulo	UF SP	TELEFONE	EMAIL
NÚMERO EXIGÊNCIA (SE) 0	CNPJ - SEDE 48.415.978/0001-40	NIRE - SEDE 3530060325-7	
IDENTIFICAÇÃO SIGNATÁRIO ASSINANTE REQUERIMENTO CAPA NOME: Leandro		VALORES RECOLHIDOS DARE: R\$ 520,75 DARF: R\$,00	SEQ. DOC. 1/1
ASSINATURA: gov.br Documento assinado digitalmente LEANDRO YSSAKA Data: 25/05/2023 14:30:00-0300 Validar em https://validar.jb.gov.br		DATA: 03/05/2023	PROTOCOLO

CÓPIAS CONSTANTES DO REQUERIMENTO/PROCESSO SÃO EXPRESSÃO DA VERDADE.

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

CARIMBO PROTOCOLO JUCESP - SEDE GUICHÊ 11 ★ 07 JUN 2023 ★ PROTOCOLO	CARIMBO DISTRIBUIÇÃO 0305(2009015)	CARIMBO ANÁLISE DEFERIDO Eliete P... RG 7.29... Vogal
ANEXOS: () DDE () Procuração () Alvará Judicial () Formal de Partilha () Balanço Patrimonial () Outros	EXCLUSIVO SETOR DE ANÁLISE () Documentos Pessoais () Laudo de Avaliação () Jornal () Protocolo / Justificação () Certidão	ETIQUETAS DE REGISTRO - CARIMBO SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP MÁRIA CRISTINA FREI SECRETÁRIA GERAL 247.340/23-6 JUCESP
OBSERVAÇÕES:		



Certifico o registro sob o nº 247.340/23-6 em 19/06/2023 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0979051230. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/11/2024 por MARINA CENTURION DABOIN, Secretária Geral. Autenticação: 251383259. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

SECTOR DE REGISTRO
(ATIVIDADES)

19

02/10/2024

() TRATAR
() DEFEIRIR DNE
() RETORCEITAR
() RECURRAR
() SEPARAR VIA

12 00 32
ANCEB

Gerência de Guarda e Distribuição

() Verificação CNAE Comércio de Combustíveis
() Verificação de Ficha Cadastral
() Verificação de Apontamento na Ficha Cadastral
() JMEI sem Cadastro
() JMEI com Cadastro
() Realizar Pesquisa de Nome Empresarial
() Vide Protocolo



Certifico o registro sob o nº 247.340/23-6 em 19/06/2023 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0979051230. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/11/2024 por MARINA CENTURION DABOY, Secretária Geral. Autenticação: 251383259. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Relatório de Conformidade

Nome: Validador de assinaturas eletrônicas

Data de Validação: 29/05/2023 20:32:14 BRT

Versão do software(Verificador de Conformidade): 2.11rc5

Versão do software(Validador de Documentos): 2.4.1rc1

Fonte de verificação: Offline

Informações do Arquivo

Nome do arquivo: REQUERIMENTO JUCESP - LEVERAGE CIA SECURITIZADORA (ARCA 2

Resumo da SHA256 do arquivo:

1dd65d9ee047a2fe37b995fa6838844c0474580078d244021d011daf3163a987

Tipo do arquivo: PDF

Quantidade de assinaturas: 1

Quantidade de assinaturas ancoradas: 1

CN=LEANDRO ISSAKA

Informações da Assinatura

Assinante: CN=LEANDRO ISSAKA

JUCESP

19 06 23

Tipo de assinatura: Destacada

Status de assinatura: Aprovado

Caminho de certificação: Válida

Estrutura: Em conformidade com o padrão

Cifra assimétrica: Aprovada

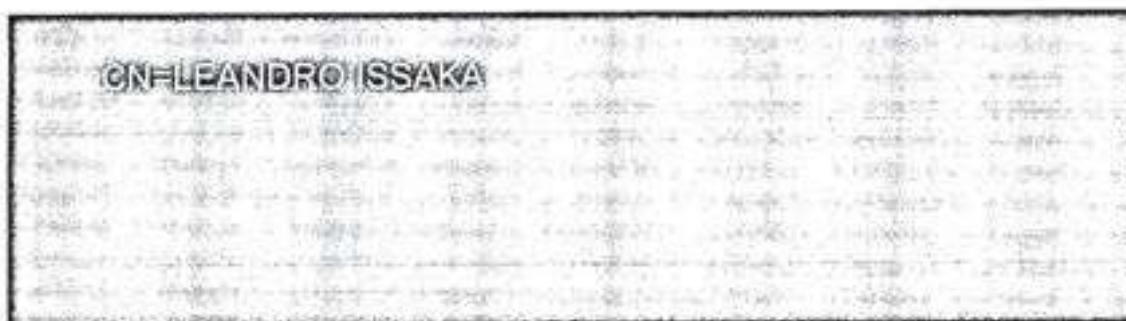
Resumo criptográfico: Correto

Data assinatura: 25/05/2023 14:10:00 BRT

Atributos obrigatórios: Aprovados

Mensagem de alerta: undefined

CPF: ***.644.618-**



Buscado: Offline

Assinatura: true

Emissor: CN=AC Final do Governo Federal do Brasil v1, OU=AC Intermediaria do
Governo Federal do Brasil v1, O=Gov-Br, C=BR

Data de Emissão: 28/09/2022 18:20:25 BRT

Aprovado até: 28/09/2023 18:20:25 BRT

Expirado (LCR):Não



Certifico o registro sob o nº 247.340/23-6 em 19/06/2023 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0979051230. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/11/2024 por MARINA CENTURION DABOINI, Secretária Geral. Autenticação: 251383259. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
19 06 23

CN=AC Final do Governo Federal do Brasil v1, OU=AC
Intermediaria do Governo Federal do Brasil v1, O=Gov-Br,
C=BR

Buscado: Offline

Assinatura: true

Emissor: CN=AC Intermediaria do Governo Federal do Brasil v1, OU=Autoridade
Certificadora Raiz do Governo Federal do Brasil v1, O=Gov-Br, C=BR

Data de Emissão: 17/06/2020 17:50:27 BRT

Aprovado até: 09/06/2033 09:00:47 BRT

Expirado (LCR): Não

CN=AC Intermediaria do Governo Federal do Brasil v1,
OU=Autoridade Certificadora Raiz do Governo Federal do
Brasil v1, O=Gov-Br, C=BR

Buscado: Offline

Assinatura: true

Emissor: CN=Autoridade Certificadora Raiz do Governo Federal do Brasil v1,
OU=Instituto Nacional de Tecnologia da Informacao - ITI, O=Gov-Br, C=BR

Data de Emissão: 16/06/2020 17:03:47 BRT

Aprovado até: 09/06/2033 09:00:47 BRT



Certifico o registro sob o nº 247.340/23-6 em 19/06/2023 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0979051230. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/11/2024 por MARINA CENTURION DABOINI, Secretária Geral. Autenticação: 251383259. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Expirado (LCR):Não

CN=Autoridade Certificadora Raiz do Governo Federal do Brasil v1, OU=Instituto Nacional de Tecnologia da Informacao - ITI, O=Gov-Br, C=BR

Buscado: Offline

Assinatura: true

Emissor: CN=Autoridade Certificadora Raiz do Governo Federal do Brasil v1,
OU=Instituto Nacional de Tecnologia da Informacao - ITI, O=Gov-Br, C=BR

Data de Emissão: 10/06/2020 12:45:29 BRT

Aprovado até: 10/06/2033 12:00:29 BRT

Expirado (LCR):Não

Atributos usados

Atributos Obrigatórios

Nome do atributo: IdMessageDigest

Corretude: Valid

Nome do atributo: IdContentType

Corretude: Valid

Atributos Opcionais

Nome do atributo: IdSigningTime

Corretude: Valid

Relatório de Conformidade

Nome: Validador de assinaturas eletrônicas

Data de Validação: 29/05/2023 20:32:14 BRT

Versão do software(Verificador de Conformidade): 2.11rc5

Versão do software(Validador de Documentos): 2.4.1rc1

Fonte de verificação: Offline

Informações do Arquivo

Nome do arquivo: REQUERIMENTO JUCESP - LEVERAGE CIA SECURITIZADORA (ARCA 2

Resumo da SHA256 do arquivo:

1dd65d9ee047a2fe37b995fa6838844c0474580078d244021d011daf3163a987

Tipo do arquivo: PDF

Quantidade de assinaturas: 1

Quantidade de assinaturas ancoradas: 1

CN=LEANDRO ISSAKA

Informações da assinatura:

Assinante: CN=LEANDRO ISSAKA

JUCESP
19 06 23

Tipo de assinatura: Destacada

Status de assinatura: Aprovado

Caminho de certificação: Válida

Estrutura: Em conformidade com o padrão

Cifra assimétrica: Aprovada

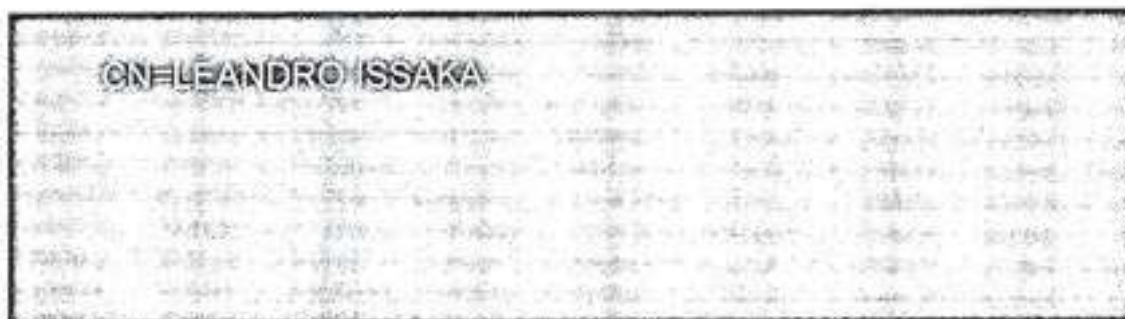
Resumo criptográfico: Correto

Data assinatura: 25/05/2023 14:10:00 BRT

Atributos obrigatórios: Aprovados

Mensagem de alerta: undefined

CPF: ***.644.618-**



Buscado: Offline

Assinatura: true

Emissor: CN=AC Final do Governo Federal do Brasil v1, OU=AC Intermediaria do
Governo Federal do Brasil v1, O=Gov-Br, C=BR

Data de Emissão: 28/09/2022 18:20:25 BRT

Aprovado até: 28/09/2023 18:20:25 BRT

Expirado (LCR):Não



Certifico o registro sob o nº 247.340/23-6 em 19/06/2023 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0979051230. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/11/2024 por MARINA CENTURION DABOINI, Secretária Geral. Autenticação: 251383259. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
19 06 23

CN=AC Final do Governo Federal do Brasil v1, OU=AC
Intermediária do Governo Federal do Brasil v1, O=Gov-Br,
C=BR

Buscado: Offline

Assinatura: true

Emissor: CN=AC Intermediária do Governo Federal do Brasil v1, OU=Autoridade
Certificadora Raiz do Governo Federal do Brasil v1, O=Gov-Br, C=BR

Data de Emissão: 17/06/2020 17:50:27 BRT

Aprovado até: 09/06/2033 09:00:47 BRT

Expirado (LCR):Não

CN=AC Intermediária do Governo Federal do Brasil v1,
OU=Autoridade Certificadora Raiz do Governo Federal do
Brasil v1, O=Gov-Br, C=BR

Buscado: Offline

Assinatura: true

Emissor: CN=Autoridade Certificadora Raiz do Governo Federal do Brasil v1,
OU=Instituto Nacional de Tecnologia da Informação - ITI, O=Gov-Br, C=BR

Data de Emissão: 16/06/2020 17:03:47 BRT

Aprovado até: 09/06/2033 09:00:47 BRT



Certifico o registro sob o nº 247.340/23-6 em 19/06/2023 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0979051230. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/11/2024 por MARINA CENTURION DABOINI, Secretária Geral. Autenticação: 251383259. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
19 06 23

Expirado (LCR):Não

CN=Autoridade Certificadora Raiz do Governo Federal do
Brasil v1, OU=Instituto Nacional de Tecnologia da
Informacao - ITI, O=Gov-Br, C=BR

Buscado: Offline

Assinatura: true

Emissor: CN=Autoridade Certificadora Raiz do Governo Federal do Brasil v1,
OU=Instituto Nacional de Tecnologia da Informacao - ITI, O=Gov-Br, C=BR

Data de Emissão: 10/06/2020 12:45:29 BRT

Aprovado até: 10/06/2033 12:00:29 BRT

Expirado (LCR):Não

Atributos usados

Atributos Opcionais

Nome do atributo: IdMessageDigest

Corretude: Valid

Nome do atributo: IdContentType

Corretude: Valid

Atributos Opcionais

Nome do atributo: IdSigningTime

Corretude: Valid



Certifico o registro sob o nº 247.340/23-6 em 19/06/2023 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0979051230. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/11/2024 por MARINA CENTURION DABOIN, Secretária Geral. Autenticação: 251383259. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Relatório de Conformidade

Nome: Validador de assinaturas eletrônicas

Data de Validação: 29/05/2023 20:32:14 BRT

Versão do software(Verificador de Conformidade): 2.11rc5

Versão do software(Validador de Documentos): 2.4.1rc1

Fonte de verificação: Offline

Informações do Arquivo

Nome do arquivo: REQUERIMENTO JUCESP - LEVERAGE CIA SECURITIZADORA (ARCA 2

Resumo da SHA256 do arquivo:

1dd65d9ee047a2fe37b995fa6838844c0474580078d244021d011daf3163a987

Tipo do arquivo: PDF

Quantidade de assinaturas: 1

Quantidade de assinaturas ancoradas: 1

CN=LEANDRO ISSAKA

Informações da assinatura:

Assinante: CN=LEANDRO ISSAKA

JUCESP
19 06 23

Tipo de assinatura: Destacada

Status de assinatura: Aprovado

Caminho de certificação: Válida

Estrutura: Em conformidade com o padrão

Cifra assimétrica: Aprovada

Resumo criptográfico: Correto

Data assinatura: 25/05/2023 14:10:00 BRT

Atributos obrigatórios: Aprovados

Mensagem de alerta: undefined

CPF: ***.644.618-**



Buscado: Offline

Assinatura: true

Emissor: CN=AC Final do Governo Federal do Brasil v1, OU=AC Intermediária do
Governo Federal do Brasil v1, O=Gov-Br, C=BR

Data de Emissão: 28/09/2022 18:20:25 BRT

Aprovado até: 28/09/2023 18:20:25 BRT

Expirado (LCR): Não



Certifico o registro sob o nº 247.340/23-6 em 19/06/2023 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0979051230. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/11/2024 por MARINA CENTURION DABOINI, Secretária Geral. Autenticação: 251383259. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
19 06 23

CN=AC Intermediaria do Governo Federal do Brasil v1, OU=AC
Intermediaria do Governo Federal do Brasil v1, O=Gov-Br,
C=BR

Buscado: Offline

Assinatura: true

Emissor: CN=AC Intermediaria do Governo Federal do Brasil v1, OU=Autoridade
Certificadora Raiz do Governo Federal do Brasil v1, O=Gov-Br, C=BR

Data de Emissão: 17/06/2020 17:50:27 BRT

Aprovado até: 09/06/2033 09:00:47 BRT

Expirado (LCR):Não

CN=AC Intermediaria do Governo Federal do Brasil v1,
OU=Autoridade Certificadora Raiz do Governo Federal do
Brasil v1, O=Gov-Br, C=BR

Buscado: Offline

Assinatura: true

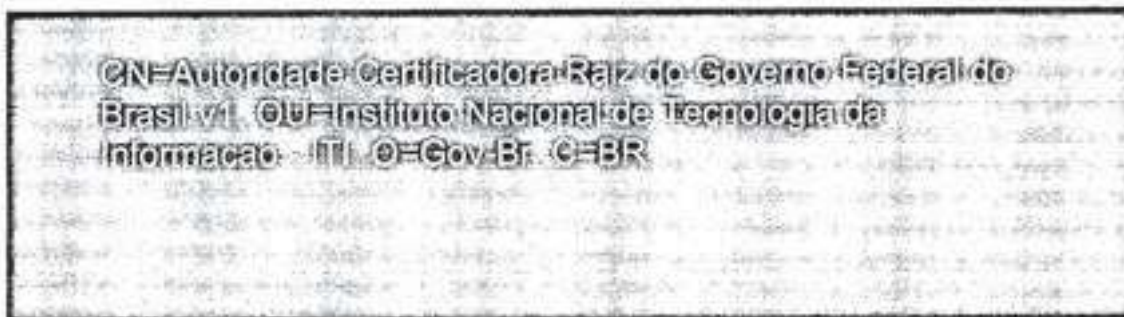
Emissor: CN=Autoridade Certificadora Raiz do Governo Federal do Brasil v1,
OU=Instituto Nacional de Tecnologia da Informacao - ITI, O=Gov-Br, C=BR

Data de Emissão: 16/06/2020 17:03:47 BRT

Aprovado até: 09/06/2033 09:00:47 BRT

JUCESP
19 06 23

Expirado (LCR):Não



Buscado: Offline

Assinatura: true

Emissor: CN=Autoridade Certificadora Raiz do Governo Federal do Brasil v1,
OU=Instituto Nacional de Tecnologia da Informacao - ITI, O=Gov-Br, C=BR

Data de Emissão: 10/06/2020 12:45:29 BRT

Aprovado até: 10/06/2033 12:00:29 BRT

Expirado (LCR):Não



Nome do atributo: IdMessageDigest

Corretude: Valid

Nome do atributo: IdContentType

Corretude: Valid



Nome do atributo: IdSigningTime

Corretude: Valid



Certifico o registro sob o nº 247.340/23-6 em 19/06/2023 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0979051230. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/11/2024 por MARINA CENTURION DABOINI, Secretária Geral. Autenticação: 251383259. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
19 06 23

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

CNPJ: 48.415.978/0001-40

NIRE: 35.300.603.257



**ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
REALIZADA EM 29 DE ABRIL DE 2023**

I - DATA, HORA E LOCAL: Aos 29 dias de abril de 2023, às 11:00 horas, na sede social da **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rócio, nº 199 – Sala 112-A, Vila Olímpia, São Paulo - SP, CEP 04552-000 ("Companhia").

II - CONVOCAÇÃO E PRESENÇA: Convocação dispensada, tendo em vista a presença de todos os membros do Conselho de Administração da Companhia, nos termos do art. 14 do Estatuto Social da Companhia.

III - MESA: Presidente: Sr. Leandro Issaka; Secretário: Sr. José Gabriel Martins Senise.

IV - ORDEM DO DIA: Deliberar sobre: (i) a nomeação do atual Diretor Presidente e Diretor de Securitização da Companhia, Sr. Leandro Issaka, para ocupar também o cargo de Diretor de Distribuição, e a ratificação de seu mandato; (ii) adicionar competências ao cargo do Diretor de Compliance; e (iii) a aprovação do limite global de emissão de Certificado de Recebíveis, Certificado de Recebíveis Imobiliários e Certificado de Recebíveis do Agronegócio.

V - DELIBERAÇÕES: A totalidade dos membros do Conselho de Administração aprovou, por unanimidade:

(i) A nomeação do atual Diretor Presidente e Diretor de Securitização da Companhia, Sr. **Leandro Issaka**, brasileiro, casado em comunhão parcial, advogado, portador da Cédula de Identidade RG nº 37.241.303-1, inscrito no CPF/MF sob o nº 307.644.618-50, residente e domiciliado na Cidade de São

JUCESP
19 06 23

José dos Campos, Estado de São Paulo, na Rua Bem-te-Vi, nº 196, casa, Alphaville I, CEP: 12244-052, para ocupar o cargo de Diretor de Distribuição, e a ratificação de seu mandato;

(ii) Adicionar como competência do Diretor de Compliance a identificação, o cadastro, o registro, as operações, a comunicação, os limites e a responsabilidade administrativa referentes aos crimes de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores; e

(iii) A aprovação do limite global de emissão de Certificado de Recebíveis, Certificado de Recebíveis Imobiliários e Certificado de Recebíveis do Agronegócio, até o montante conjunto de total de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais).

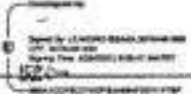
Os Diretores eleitos, que serão investidos em seus cargos mediante assinatura dos respectivos termos de posse no livro de registro de atas de reuniões da Diretoria, declararam, para os devidos fins e efeitos de direito, não estarem incurso em nenhum dos crimes previstos em lei que os impeça de exercer atividade mercantil, estando cientes do disposto no Artigo 147 da Lei das S.A.

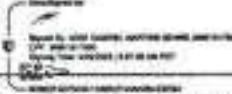
VI - ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a presente reunião, da qual se lavrou a presente ata que, lida e achada conforme, foi por todos assinada.

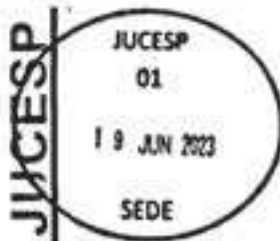
A presente é cópia fiel da original, lavrada em livro próprio.

São Paulo, 29 de abril de 2023.

Mesa:


LEANDRO ISSAKA
Presidente


JOSÉ GABRIEL MARTINS SENISE
Secretário



2

JUCESP
19 06 23

Conselheiros:

Assinado por

Assinado por LEANDRO ISSAKA JUNIOR
CPF: 00000000-0
Assinado em 19/06/2023 às 14:07:00
ICP-Brasil

LEANDRO ISSAKA

Assinado por

Assinado por JOSÉ GABRIEL MARTINS SENISE
CPF: 00000000-0
Assinado em 19/06/2023 às 14:07:00
ICP-Brasil

JOSÉ GABRIEL MARTINS SENISE

Assinado por

Assinado por LUCAS RIBEIRO DE ALMEIDA
CPF: 00000000-0
Assinado em 19/06/2023 às 14:07:00
ICP-Brasil

LUCAS RIBEIRO DE ALMEIDA



Certifico o registro sob o nº 247.340/23-6 em 19/06/2023 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0979051230. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/11/2024 por MARINA CENTURION DABOANI, Secretária Geral. Autenticação: 251383259. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Certificate Of Completion

Envelope ID: 3886615191D14D268AAE5434D9B36814

Status: Completed

Subject: Complete with DocuSign: AGOE - Leverage Securitizadora - 29.04.23 (assinatura).pdf, ARCA - Leve...

Source Envelope:

Document Pages: 25

Signatures: 11

Envelope Originator:

Certificate Pages: 5

Initials: 0

Leandro Issaka

AutoNav: Enabled

Rua DO ROCIO 199, SALA 112 A

Envelope Stamping: Enabled

SAO PAULO, SAO PAULO 04552-000

Time Zone: (UTC-08:00) Pacific Time (US & Canada)

leandro@issaka.adv.br

IP Address: 177.95.0.81

Record Tracking

Status: Original

Holder: Leandro Issaka

Location: DocuSign

4/29/2023 5:23:08 AM

leandro@issaka.adv.br

Signer Events

José Gabriel Martins Senise

gabriel@leveragesec.com.br

Security Level: Email, Account Authentication

(None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP Smart Card

Signature Issuer: AC CNDL RFB v3

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 4/29/2023 5:55:51 AM

ID: 0721af0c-71e9-4e5f-bbb8-412ea51148ad

Signature

Digitized by
BESIP ADVOKA

Timestamp

Sent: 4/29/2023 5:27:08 AM

Viewed: 4/29/2023 5:55:51 AM

Signed: 4/29/2023 5:57:12 AM

Signature Adoption: Drawn on Device

Using IP Address: 189.79.28.228

Leandro Issaka

leandro@issaka.adv.br

Security Level: Email, Account Authentication

(None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP Smart Card

Signature Issuer: AC Certsign RFB G5

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Digitized by
BESIP ADVOKA

Sent: 4/29/2023 5:27:09 AM

Viewed: 4/29/2023 5:58:04 AM

Signed: 4/29/2023 6:07:10 AM

Signature Adoption: Uploaded Signature Image

Using IP Address: 177.95.0.81

LUCAS RIBEIRO DE ALMEIDA

lucas@leveragesec.com.br

Security Level: Email, Account Authentication

(None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP Smart Card

Signature Issuer: AC Certsign RFB G5

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 4/29/2023 5:48:23 AM

ID: 19e13b0c-86ab-4e95-9b27-71c0f2afe211

Digitized by
BESIP ADVOKA

LUCAS RIBEIRO DE ALMEIDA

Sent: 4/29/2023 5:27:09 AM

Viewed: 4/29/2023 5:48:23 AM

Signed: 4/29/2023 6:14:22 AM

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 186.204.34.32

In Person Signer Events

Signature

Timestamp

Editor Delivery Events

Status

Timestamp

Agent Delivery Events

Status

Timestamp

Intermediary Delivery Events

Status

Timestamp

Certified Delivery Events

Status

Timestamp

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	4/29/2023 5:27:09 AM
Certified Delivered	Security Checked	4/29/2023 5:48:23 AM
Signing Complete	Security Checked	4/29/2023 6:14:22 AM
Completed	Security Checked	4/29/2023 6:14:23 AM
Payment Events	Status	Timestamps
Electronic Record and Signature Disclosure		



Electronic Record and Signature Disclosure created on: 4/28/2023 11:06:40 AM
Parties agreed to: José Gabriel Martins Senise, LUCAS RIBEIRO DE ALMEIDA

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, LEANDRO ISSAKA SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically



Certifico o registro sob o nº 247.340/23-6 em 19/06/2023 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0979051230. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/11/2024 por MARINA CENTURION DABOINI, Secretária Geral. Autenticação: 251383259. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
19 06 23

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact LEANDRO ISSAKA SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: leandro@issaka.adv.br

To advise LEANDRO ISSAKA SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at leandro@issaka.adv.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from LEANDRO ISSAKA SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to leandro@issaka.adv.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with LEANDRO ISSAKA SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA



Certifico o registro sob o nº 247.340/23-6 em 19/06/2023 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0979051230. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/11/2024 por MARINA CENTURION DABOANI, Secretária Geral. Autenticação: 251383259. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
19 06 23

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to leandro@issaka.adv.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify LEANDRO ISSAKA SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by LEANDRO ISSAKA SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA during the course of your relationship with LEANDRO ISSAKA SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA.



Certifico o registro sob o nº 247.340/23-6 em 19/06/2023 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0979051230. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/11/2024 por MARINA CENTURION DABOINI – Secretária Geral. Autenticação: 251383259. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

DECLARAÇÃO DE AUTENTICIDADE

Eu Bryan Willian Colpaert Perrenoud, com inscrição ativa na(o) OAB/SP sob o nº 495650, expedida em 08.05.2023, inscrito no CPF sob nº 511.771.728-79, DECLARO, sob as penas da Lei penal e, sem prejuízo das sanções administrativas e cíveis, que os documentos listados abaixo são autênticos e condizem com os originais, e que as assinaturas eletrônicas apostas a tais documentos são igualmente autênticas e válidas.

Documentos apresentados: **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**

- 03 vias da Ata da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, realizada em 29.04.2023, contendo 22 páginas, assinadas digitalmente via plataforma digital DocuSign ID: **3886615191D14D26BAAE5434D9836814** pelo Srs. Leandro Issaka e José Gabriel Martins Senise na condição de Presidente da Secretário da mesa.
- 05 páginas referente ao Certificado de Conclusão que comprova o processo das assinaturas digitais realizadas através da plataforma digital DocuSign ID: **3886615191D14D26BAAE5434D9836814**.
- 01 via do Requerimento JUCESP, contendo 01 página, assinado eletronicamente através da plataforma digital Gov.br pelo Sr. Leandro Issaka.
- 04 páginas do Validador de Assinaturas Eletrônicas, emitida pelo Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, para comprovação do processo eletrônico de assinaturas digitais ocorridos no Requerimento JUCESP, realizada através da plataforma Gov.br.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na MP nº 2200-2 / 2001

São Paulo, 29 de abril de 2023



Bryan Willian Colpaert Perrenoud

2º notário

Rua Joaquim Floriano, 889 - Itaim Bibi
São Paulo - SP - cep 04534-011 - fone 011 3079-1836

ANDRÉ RIBEIRO JEREMIAS
notário

Reconheço por semelhança da firma sem valor econômico de **BRYAN WILLIAN COLPAERT PERRENOUD** e dos fe. **112284**

Selo(s): **S11077AB0422933**

SÃO PAULO, 30 de Maio de 2023, Hr. 10:09 Cod. T. 300520
da verdade, Vr. 658,00

Em Testemunho
JONATAS DOS SANTOS SOUSA - ESCRIVENTE
Valido Somente com o Selo de Autenticidade.

FIRMA 1
S11077AB0422933

20º TABELA DE NOTAS
Jonatas dos Santos Sousa
Notário Autorizado
OAB/SP nº 109.809
e-mail: jonatas@notario.com.br



19 06 23



ALTERAÇÃO DE OUTRAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS

Nº DO PROTOCOLO 032341327-7	NIRE 3530060325-7	NOME EMPRESARIAL LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

DESCRIÇÃO (i) a nomeação do atual Diretor Presidente e Diretor de Securitização da Companhia, Sr. Leandro Issaka, para ocupar também o cargo de Diretor de Distribuição, e a ratificação de seu mandato; (ii) adicionar competências ao cargo do Diretor de Compliance; e (iii) a aprovação do limite global de emissão de Certificado de Recebíveis, Certificado de Recebíveis Imobiliários e Certificado de Recebíveis do Agronegócio





Ficha Cadastral - Quadro Societarios/Integrantes

Nº CONTROLE NA INTERNET 032341327-7		NIRE SEDE 3530060325-7		NOME EMPRESARIAL LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA			
NOME DO INTEGRANTE Leandro Issaka						IDENTIFICAÇÃO 307.644.618-53	
CNPJ Sem C.N.P.J.	RG/RNE 37241363	DIGITO 1	DATA DE EMISSÃO 10/09/2016	ORGÃO EMISSOR SSP	UF SP	NACIONALIDADE Brasileira	
COR OU RAÇA Não Declarada							
LOGRADOURO (rua, av, etc) Rua Barnabé VI						NÚMERO 196	
COMPLEMENTO Casa		BAIRRO/DISTRITO Condomínio Residencial Alphaville I				CEP 12244-052	
MUNICÍPIO São José dos Campos					UF SP	PAÍS Brasil	
TIPO DE OPERAÇÃO Alteração de Dados Cadastrais		TIPO DE INTEGRANTE Pessoa Física		USO DA FIRMA			
PARTICIPAÇÃO							
CARGOS Conselheiro Administrativo (entrada) Diretor Presidente (entrada)							
				Início do Mandato: 29/04/2023		Termo do Mandato: 29/04/2026	
				Início do Mandato: 29/04/2023		Termo do Mandato: 29/04/2026	
REPRESENTAÇÃO NENHUM							
DADOS COMPLEMENTARES							





PROTOCOLO: 0.979.051/23-0

Relatório da Análise Prévia

- * SUGESTÃO DE DEFERIMENTO por estar de acordo com as formalidades legais, nos termos da Lei nº 8.934/94
- SUGESTÃO DE EXIGÊNCIA por não estar de acordo com as formalidades legais, nos termos da Lei nº 8.934/94
- SUGESTÃO DE INDEFERIMENTO Lei 8934/94 - art 40 § 1º

DBE (Documento Básico de Entrada)		
ITEM	FORMALIDADES	Sim Não
01	É necessário a apresentação do Documento Básico de Entrada - DBE?	☐ ☒
02	O Documento Básico de Entrada - DBE (ou o Protocolo de Transmissão) foi apresentado?	☐ ☐
03	O Documento Básico de Entrada - DBE (ou o Protocolo de Transmissão) está assinado pelo representante da sociedade?	☐ ☐
04	O código de evento corresponde ao teor do ato apresentado a arquivamento?	☐ ☐
05	O nome empresarial informado na FCPJ, para eventos de constituição/inscrição e alteração, corresponde exatamente ao nome que consta do ato apresentado a arquivamento, inclusive considerando pontos, vírgulas e outros caracteres especiais (símbolos)?	☐ ☐
06	O nome empresarial no requerimento de ingresso corresponde ao nome do empresário? (Permite-se a adição de designação e abreviações, vedando-se a abreviação do último nome ou a exclusão de qualquer parte do nome)	☐ ☐
07	A natureza jurídica informada corresponde com o ato apresentado a arquivamento?	☐ ☐
08	O capital informado na FCPJ corresponde ao capital subscrito (e integralizado) constante do ato constitutivo/alterador?	☐ ☐
09	A descrição da atividade empresarial está em conformidade com a descrição do CNAE informado? (Resultado-se que a atividade principal é aquela que gera maior receita para o estabelecimento).	☐ ☐
10	O DBE está firmado por pessoa física responsável? (A pessoa física responsável, levando-se em consideração o sócio com poderes de administração ou administrador indicado pelos sócios por meio de contrato social, resultando-se que a pessoa física responsável perante o CNPJ poderá indicar preposto (sócio ou não) e outorgar procuração eletrônica a terceiros, sócios ou não (desde que estes possuam certificado digital); procuração em papel é possível, porém o procurador só poderá firmar o DBE, devendo constar, no sistema, os dados do outorgante da procuração – pessoa física responsável perante o CNPJ). Portaria 06/2013 – JUCESP.	☐ ☐
11	O endereço informado no DBE está em consonância com o endereço indicado no ato trancido a arquivamento?	☐ ☐
12	DBE por dependência de(s) Protocolo(s)	☐ ☐
13	O Documento Básico de Entrada - DBE (ou o Protocolo de Transmissão) está em termos para o deferimento?	☐ ☐

Outras exigências a especificar (DBE):

Análise Prévia
Alicir Antônio Gomes RG 9.058.387-3
Data: 13/06/2023

Círcia Vogais

DEFERIDO

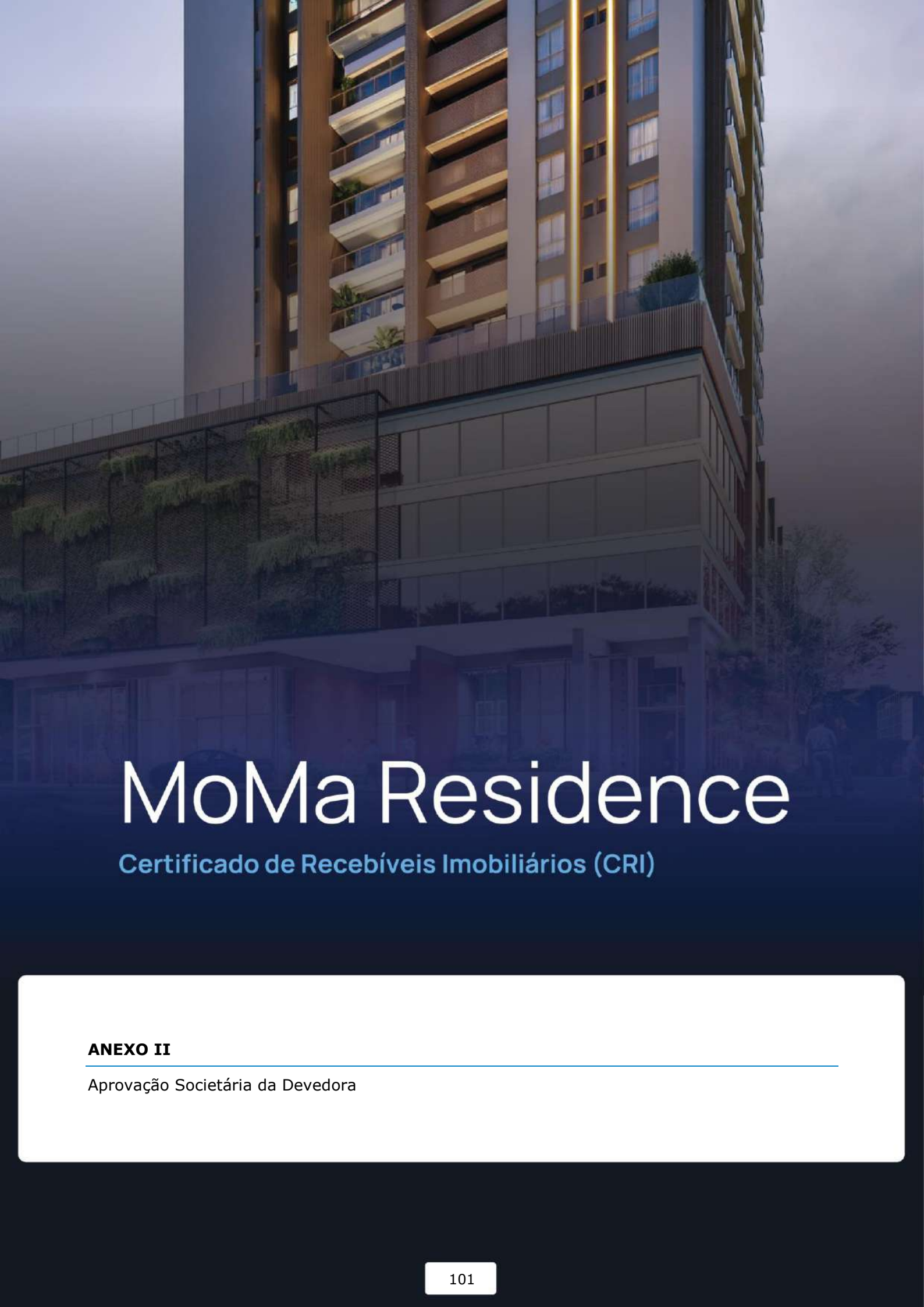
Eliseu Pereira
RG 7.251.307-6
Vogal

15 JUN 2023



Certifico o registro sob o nº 247.340/23-6 em 19/06/2023 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0979051230. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/11/2024 por MARINA CENTURION DABOYNI, Secretária Geral. Autenticação: 251383259. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

A tall, modern residential building with a glass facade and balconies, illuminated at dusk. The building features a green wall on the lower floors and a glass facade on the upper floors. The sky is dark and cloudy.

MoMa Residence

Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)

ANEXO II

Aprovação Societária da Devedora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

MOMA RESIDENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

CNPJ nº 47.304.328/0001-65

NIRE nº 42207258605

**ATA DE REUNIÃO SÓCIOS QUOTISTAS
REALIZADA EM 17 DE JULHO DE 2026**

1. DATA, HORÁRIO E LOCAL: Realizada no dia 17 de 2026, às 10h30, na sede da **MOMA RESIDENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.** ("Sociedade"), no estado de Santa Catarina, na cidade de Itajaí, na Rua Florianópolis, nº 157, bairro Fazenda, CEP 88.301-670.

2. CONVOCAÇÃO E PRESENÇA: Dispensada a publicação de anúncio de convocação, nos termos do § 2º do artigo 1.072 da Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), tendo em vista a presença dos sócios, representando a totalidade do capital social da Sociedade, quais sejam: **ERG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade de Itajaí, estado de Santa Catarina, à Rua Antônio Manoel Moreira, nº 175, Ed. Porto Januária, sala 05, Bairro Fazenda, CEP: 88.301-640, inscrita no CNPJ sob o nº 36.036.782/0001-66 e registrada na JUSESC sob o NIRE nº 42206070343 ("ERG"); e **BRM APEX INV RE MOMA RESIDENCE PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no estado do Espírito Santo, na cidade de Vitória, na Rua Desembargador Ferreira Coelho, nº 335, bairro Praia do Suá, CEP 29.052-210, inscrita no CNPJ sob o nº 60.394.490/0001-80, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado do Espírito Santo ("JUCEES") sob o NIRE 32203556271 ("BMRM" e, quando denominado em conjunto com ERG, os "Sócios")

3. MESA: Os trabalhos foram presididos por Adriane Guasque, e secretariados por Giovanne Rolim.

4. ORDEM DO DIA: No âmbito da distribuição pública dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") em 16 (dezesseis) Séries de determinada emissão da **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 949, na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40 ("Securitizadora"), de acordo com a Lei nº 14.430 de 3 de agosto de 2022 ("Lei 14.430/22") e a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Oferta" e "Operação de Securitização", respectivamente) os Sócios da Sociedade apreciaram e deliberaram sobre a:

(a) a aprovação da emissão, pela Sociedade, de até 69.000 (sessenta e nove mil) notas comerciais, não conversíveis em participação societária, com garantias real e fidejussória, emitidas em série única, para colocação privada, no âmbito da 1ª

emissão da Sociedade, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), perfazendo o valor total de emissão de R\$ 69.000.000,00 (sessenta e nove milhões de reais), nos termos e condições do "*Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, emitidas em 16 (dezesseis) Séries, para Colocação Privada, da 1ª (Primeira) Emissão da Moma Residence Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.*", a ser celebrada pela Sociedade, na qualidade de emissora, pelos Sócios e pela Securitizadora, na qualidade de subscritora ("Emissão", "Termo de Emissão" e "Notas Comerciais", respectivamente), sendo certo que a Securitizadora terá direito à totalidade dos créditos devidos pela Sociedade no âmbito da emissão das Notas Comerciais ("Créditos Imobiliários"). As Notas Comerciais contarão com as seguintes características:

(i) Valor Total da Emissão: O valor total da Emissão será de até R\$ 56.000.000,00 (cinquenta e seis milhões de reais), na Data de Emissão ("Valor Total da Emissão").

(ii) Número da Emissão: A presente Emissão representa a 1ª (primeira) emissão de Notas Comerciais da Sociedade;

(iii) Séries: A Emissão será realizada em 16 (dezesseis) séries;

(iv) Procedimento de Colocação: As Notas Comerciais serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição, de forma que não estão sujeitas ao artigo 19 da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976 ("Lei nº 6.385/76") ou à Resolução CVM nº 160;

(v) Quantidade e Valor Nominal Unitário: Serão emitidas até 69.000 (sessenta e nove mil) Notas Comerciais;

(vi) Data de Vencimento: 55 (cinquenta e cinco) meses a contar da data de emissão da primeira série, a ser indicada no Termo de Emissão;

(vii) Espécie: as Notas Comerciais serão da espécie com garantia real, nos termos do artigo 85, caput, da Lei das Sociedades por Ações;

(viii) Forma e Conversibilidade: as Notas Comerciais não serão conversíveis em ações nos termos do artigo 57 da Lei nº 6.385/76;

(ix) Preço e Forma de Subscrição e Integralização: as Notas Comerciais serão integralmente subscritas pela Securitizadora, e integralizadas com recursos oriundos da integralização dos CRI, à vista, em moeda corrente nacional.

(x) Garantias:

a. Alienação Fiduciária de Imóvel: a alienação fiduciária da propriedade dos imóveis do empreendimento imobiliário a ser desenvolvido na matrícula 89.875 1º

Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC ("Alienação Fiduciária de Imóvel", "Imóvel" e "Empreendimento Imobiliário", respectivamente);

b. Alienação Fiduciária de Quotas: a alienação fiduciária da totalidade das quotas representativas do capital social da Sociedade, descritas e caracterizadas no contrato de alienação fiduciária ("Quotas" e "Alienação Fiduciária de Quotas", respectivamente);

c. Cessão Fiduciária de Recebíveis: a cessão fiduciária da totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, decorrentes da comercialização das unidades do Empreendimento Imobiliário, bem como as receitas do Empreendimentos Imobiliários, que deverão ser recebidas exclusivamente em conta vinculada de titularidade da Sociedade ("Conta Vinculada") ("Recebíveis" e "Cessão Fiduciária de Recebíveis", respectivamente).

(xi) Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais das 1ª, 3ª, 5ª, 7ª, 9ª, 11ª, 13ª e 15ª Séries ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais das 1ª, 3ª, 5ª, 7ª, 9ª, 11ª, 13ª e 15ª Séries, conforme o caso, será atualizado monetariamente mensalmente ("Atualização Monetária") a partir da primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a próxima data de Data de Pagamento (exclusive), pela variação positiva acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ("IPCA"), calculado de forma pro rata temporis, base 360 (trezentos e sessenta) dias, sendo que o produto da Atualização Monetária das Notas Comerciais será automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado"). O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais das 2ª, 4ª, 6ª, 8ª, 10ª, 12ª, 14ª e 16ª Séries ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais das 2ª, 4ª, 6ª, 8ª, 10ª, 12ª, 14ª e 16ª Séries, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.

(xi) Juros Remuneratórios: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes aos percentuais indicados na tabela abaixo, base 360 (trezentos e sessenta) dias, sob o regime de capitalização composta, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até data do efetivo pagamento ("Juros Remuneratórios" ou "Remuneração"), conforme a seguir:

Série	Juros Remuneratórios
1ª	10,00% (dez por cento) ao ano ao ano base 360 (trezentos e sessenta) dias;

3ª, 5ª, 7ª, 9ª, 11ª, 13ª e 15ª	equivalentes a um determinado percentual ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias, a ser definido de acordo com o Procedimento de Bookbuilding e, em qualquer caso, limitada à taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2030, conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (www.anbima.com.br) no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de Bookbuilding, acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de 9,99% (nove por cento e noventa e nove centésimos por cento) ao ano ao ano base 360 (trezentos e sessenta) dias, observado que os Juros Remuneratórios de uma série não poderão ser iguais aos Juros Remuneratórios de outra série, observadas, ainda, as orientações e entendimentos aplicáveis da B3 e da CVM acerca da diferenciação de remuneração entre séries.
2ª	14,00% (quatorze por cento) ao ano ao ano base 360 (trezentos e sessenta) dias
4ª, 6ª, 8ª, 10ª, 12ª, 14ª e 16ª	equivalentes a um determinado percentual ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias, a ser definido de acordo com o Procedimento de Bookbuilding e, em qualquer caso, limitada à taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2030, conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (www.anbima.com.br) no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de Bookbuilding, acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de taxa de 13,99%

	(treze por cento e noventa e nove centésimos por cento) ao ano base 360 (trezentos e sessenta) dias, observado que os Juros Remuneratórios de uma série não poderão ser iguais aos Juros Remuneratórios de outra série, observadas, ainda, as orientações e entendimentos aplicáveis da B3 e da CVM acerca da diferenciação de remuneração entre séries.

(xii) Amortização do Principal: Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais ou de resgate antecipado total decorrente de Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, nos termos previstos no Termo de Emissão, o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento ("Data de Pagamento da Amortização").

(xiii) Data de Pagamento da Remuneração: Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais ou de resgate antecipado total decorrente de Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, nos termos previstos no Termo de Emissão, o pagamento da Remuneração será realizado mensalmente, nas datas previstas no Termo de Emissão (cada uma dessas datas, uma "Data de Pagamento da Remuneração").

(b) a autorização aos administradores da Sociedade ou quaisquer dos seus legítimos representantes/procuradores para praticarem todos e quaisquer atos relativos à Operação de Securitização ou qualquer outro documento envolvendo a Operação de Securitização, Oferta e/ou os CRI, incluindo a negociação e assinatura de todos e quaisquer documentos necessários à implementação e formalização das deliberações acima referidas, bem como para prestar e/ou outorgar à Securitizadora, as declarações, procurações e notificações previstas nos referidos documentos e eventuais aditamentos;

(c) a ratificação de todos e quaisquer atos já praticados pelos administradores da Sociedade ou quaisquer dos seus legítimos representantes/procuradores para a realização da Emissão e Oferta.

5. DELIBERAÇÕES: Examinadas e debatidas as matérias constantes da ordem do dia, os Sócios da Sociedade decidiram, unanimemente e sem quaisquer restrições, aprovar a totalidade dos itens previstos na Ordem do Dia acima.

6. ENCERRAMENTO, LAVRATURA, APROVAÇÃO E ASSINATURA DA ATA: O Sr. Presidente concedeu a palavra a quem dela quisesse fazer uso e, como ninguém se manifestou, deu por encerrada a sessão, solicitando a mim, Secretário, que lavrasse

a presente Ata, a qual, após lida, conferida e aprovada, foi assinada pelo Presidente e pelo Secretário.

Itajaí, Santa Catarina, 17 de julho de 2026.

Adriane Guasque
Presidente

Giovanne Rolim
Secretário

ERG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Sócio

Nome: Emerson Rodrigo Araújo Granado
CPF: 073.988.909-58

BRM APEX INV RE MOMA RESIDENCE PARTICIPAÇÕES LTDA.
Sócio

Nome: Fernando Antonio Kulnig Cinelli
CPF: 120.383.657-09

Assinado digitalmente por:
ADRIANE GUASQUE
CPF: 926.171.239-87
Data: 17/07/2026 15:51:09 -03:00



Assinado digitalmente por:
FERNANDO ANTONIO KULNIG CINELLI
CPF: 120.383.657-09
Data: 18/07/2026 07:35:41 -03:00

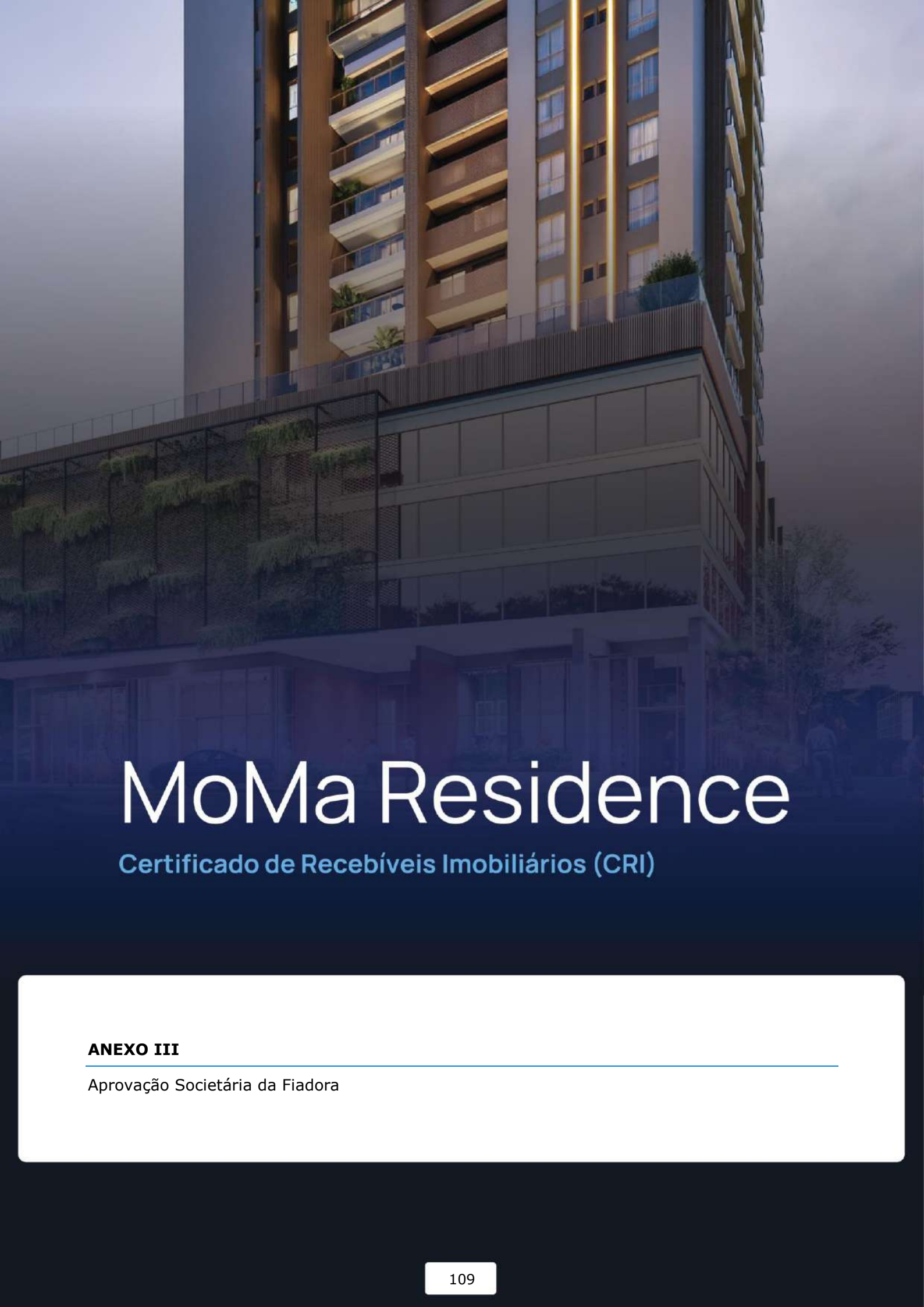


Assinado digitalmente por:
GIOVANNE RIBEIRO ROLIM
CPF: 107.065.579-13
Data: 17/07/2026 15:52:33 -03:00



Assinado digitalmente por:
EMERSON RODRIGO ARAUJO GRANADO
CPF: 073.988.909-58
Data: 17/07/2026 16:53:30 -03:00



A tall, modern residential building with a glass facade and balconies, illuminated at dusk. The building features a green wall on the lower levels and a glass curtain wall on the upper levels. The sky is dark and cloudy.

MoMa Residence

Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)

ANEXO III

Aprovação Societária da Fiadora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ERG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ nº 36.036.782/0001-66

NIRE nº 42206070343

**ATA DE REUNIÃO SÓCIOS QUOTISTAS
REALIZADA EM 17 DE JULHO DE 2026**

1. DATA, HORÁRIO E LOCAL: Realizada no dia 17 de julho de 2026, às 10h45, na sede da **AIKON EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** ("Sociedade"), na cidade de Itajaí, estado de Santa Catarina, à Rua Antônio Manoel Moreira, nº 175, Ed. Porto Januária, sala 05, Bairro Fazenda, CEP: 88.301-640.

2. CONVOCAÇÃO E PRESENÇA: Dispensada a publicação de anúncio de convocação, nos termos do § 2º do artigo 1.072 da Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), tendo em vista a presença do único sócio, representando a totalidade do capital social da Sociedade, **EMERSON RODRIGO ARAÚJO GRANADO**, nacionalidade brasileira, nascido em 17/01/1989, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, advogado, portador da Cédula de Identidade n. 3.043.030, emitida pela SSP/SC, inscrito no CPF sob o n. 073.988.909.58, residente e domiciliado na Rua Herculano Corrêa, n. 84, apto 1301, Ed. Nantai, Centro, Itajaí (SC), CEP 88.301-580, Brasil ("Sócio")

3. MESA: Os trabalhos foram presididos por Adriane Guasque, e secretariados por Giovanne Rolim.

4. ORDEM DO DIA: No âmbito da distribuição pública dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") em 16 (dezesesseis) Séries de determinada emissão da **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 949, na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40 ("Securitizadora"), de acordo com a Lei nº 14.430 de 3 de agosto de 2022 ("Lei 14.430/22") e a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Oferta" e "Operação de Securitização", respectivamente) os Sócios da Sociedade apreciaram e deliberaram sobre a:

(a) aprovação para a outorga de fiança pela Sociedade em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias ("Fiança") e demais garantias constituídas pela Sociedade e/ou por suas controladas no âmbito da emissão, pela **MOMA RESIDENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no estado de Santa Catarina, na cidade de Itajaí, na Rua Florianópolis, nº 157, bairro Fazenda, CEP 88.301-670, inscrita no CNPJ sob o nº 47.304.328/0001-65 ("Devedora" ou "Emitente"), de até 69.000 (sessenta e nove mil) notas comerciais, não conversíveis em participação societária, com garantias real e fidejussória, emitidas em série única,

para colocação privada, no âmbito da 1ª emissão da Sociedade, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), perfazendo o valor total de emissão de R\$ 69.000.000,00 (sessenta e nove milhões de reais), nos termos e condições do "*Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, emitidas em 16 (dezesseis) Séries, para Colocação Privada, da 1ª (Primeira) Emissão da Moma Residence Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.*", a ser celebrada pela Sociedade, na qualidade de emissora, pelos Sócios e pela Securitizadora, na qualidade de subscritora ("Emissão", "Termo de Emissão" e "Notas Comerciais", respectivamente), sendo certo que a Securitizadora terá direito à totalidade dos créditos devidos pela Sociedade no âmbito da emissão das Notas Comerciais ("Créditos Imobiliários"). As Notas Comerciais contarão com as seguintes características:

(i) Valor Total da Emissão: O valor total da Emissão será de até R\$ 69.000.000,00 (sessenta e nove milhões de reais), na Data de Emissão ("Valor Total da Emissão").

(ii) Número da Emissão: A presente Emissão representa a 1ª (primeira) emissão de Notas Comerciais da Emitente;

(iii) Séries: A Emissão será realizada em 16 (dezesseis) séries;

(iv) Procedimento de Colocação: As Notas Comerciais serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição, de forma que não estão sujeitas ao artigo 19 da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976 ("Lei nº 6.385/76") ou à Resolução CVM nº 160;

(v) Quantidade e Valor Nominal Unitário: Serão emitidas até 69.000 (sessenta e nove mil) Notas Comerciais;

(vi) Data de Vencimento: 55 (cinquenta e cinco) meses a contar da data de emissão da primeira série, a ser indicada no Termo de Emissão;

(vii) Espécie: as Notas Comerciais serão da espécie com garantia real, nos termos do artigo 85, caput, da Lei das Sociedades por Ações;

(viii) Forma e Conversibilidade: as Notas Comerciais não serão conversíveis em ações nos termos do artigo 57 da Lei nº 6.385/76;

(ix) Preço e Forma de Subscrição e Integralização: as Notas Comerciais serão integralmente subscritas pela Securitizadora, e integralizadas com recursos oriundos da integralização dos CRI, à vista, em moeda corrente nacional.

(x) Garantias:

a. Alienação Fiduciária de Imóvel: a alienação fiduciária da propriedade dos imóveis do empreendimento imobiliário a ser desenvolvido na matrícula 89.875 1º

Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC ("Alienação Fiduciária de Imóvel", "Imóvel" e "Empreendimento Imobiliário", respectivamente);

b. Alienação Fiduciária de Quotas: a alienação fiduciária da totalidade das quotas representativas do capital social da Emitente, descritas e caracterizadas no contrato de alienação fiduciária ("Quotas" e "Alienação Fiduciária de Quotas", respectivamente);

c. Cessão Fiduciária de Recebíveis: a cessão fiduciária da totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, decorrentes da comercialização das unidades do Empreendimento Imobiliário, bem como as receitas do Empreendimentos Imobiliários, que deverão ser recebidas exclusivamente em conta vinculada de titularidade da Emitente ("Conta Vinculada") ("Recebíveis" e "Cessão Fiduciária de Recebíveis", respectivamente).

(xi) Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais das 1ª, 3ª, 5ª, 7ª, 9ª, 11ª, 13ª e 15ª Séries ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais das 1ª, 3ª, 5ª, 7ª, 9ª, 11ª, 13ª e 15ª Séries, conforme o caso, será atualizado monetariamente mensalmente ("Atualização Monetária") a partir da primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a próxima data de Data de Pagamento (exclusive), pela variação positiva acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ("IPCA"), calculado de forma pro rata temporis, base 360 (trezentos e sessenta) dias, sendo que o produto da Atualização Monetária das Notas Comerciais será automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado"). O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais das 2ª, 4ª, 6ª, 8ª, 10ª, 12ª, 14ª e 16ª Séries ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais das 2ª, 4ª, 6ª, 8ª, 10ª, 12ª, 14ª e 16ª Séries, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.

(xi) Juros Remuneratórios: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes aos percentuais indicados na tabela abaixo, base 360 (trezentos e sessenta) dias, sob o regime de capitalização composta, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até data do efetivo pagamento ("Juros Remuneratórios" ou "Remuneração")., conforme a seguir:

Série	Juros Remuneratórios
1ª	10,00% (dez por cento) ao ano ao ano base 360 (trezentos e sessenta) dias;

3ª, 5ª, 7ª, 9ª, 11ª, 13ª e 15ª	equivalentes a um determinado percentual ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias, a ser definido de acordo com o Procedimento de Bookbuilding e, em qualquer caso, limitada à taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2030, conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (www.anbima.com.br) no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de Bookbuilding, acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de 9,99% (nove por cento e noventa e nove centésimos por cento) ao ano ao ano base 360 (trezentos e sessenta) dias, observado que os Juros Remuneratórios de uma série não poderão ser iguais aos Juros Remuneratórios de outra série, observadas, ainda, as orientações e entendimentos aplicáveis da B3 e da CVM acerca da diferenciação de remuneração entre séries.
2ª	14,00% (quatorze por cento) ao ano ao ano base 360 (trezentos e sessenta) dias
4ª, 6ª, 8ª, 10ª, 12ª, 14ª e 16ª	equivalentes a um determinado percentual ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias, a ser definido de acordo com o Procedimento de Bookbuilding e, em qualquer caso, limitada à taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2030, conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (www.anbima.com.br) no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de Bookbuilding, acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de taxa de 13,99%

	(treze por cento e noventa e nove centésimos por cento) ao ano base 360 (trezentos e sessenta) dias, observado que os Juros Remuneratórios de uma série não poderão ser iguais aos Juros Remuneratórios de outra série, observadas, ainda, as orientações e entendimentos aplicáveis da B3 e da CVM acerca da diferenciação de remuneração entre séries.

(xii) Amortização do Principal: Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais ou de resgate antecipado total decorrente de Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, nos termos previstos no Termo de Emissão, o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento ("Data de Pagamento da Amortização").

(xiii) Data de Pagamento da Remuneração: Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais ou de resgate antecipado total decorrente de Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, nos termos previstos no Termo de Emissão, o pagamento da Remuneração será realizado mensalmente, nas datas previstas no Termo de Emissão (cada uma dessas datas, uma "Data de Pagamento da Remuneração").

(b) a autorização aos administradores da Sociedade ou quaisquer dos seus legítimos representantes/procuradores para praticarem todos e quaisquer atos relativos à Operação de Securitização ou qualquer outro documento envolvendo a Operação de Securitização, Oferta e/ou os CRI, incluindo a negociação e assinatura de todos e quaisquer documentos necessários à implementação e formalização das deliberações acima referidas, bem como para prestar e/ou outorgar à Securitizadora, as declarações, procurações e notificações previstas nos referidos documentos e eventuais aditamentos;

(c) a ratificação de todos e quaisquer atos já praticados pelos administradores da Sociedade ou quaisquer dos seus legítimos representantes/procuradores para a realização da Emissão e Oferta.

5. DELIBERAÇÕES: Examinadas e debatidas as matérias constantes da ordem do dia, os Sócios da Sociedade decidiram, unanimemente e sem quaisquer restrições, aprovar a totalidade dos itens previstos na Ordem do Dia acima.

6. ENCERRAMENTO, LAVRATURA, APROVAÇÃO E ASSINATURA DA ATA: O Sr. Presidente concedeu a palavra a quem dela quisesse fazer uso e, como ninguém se manifestou, deu por encerrada a sessão, solicitando a mim, Secretário, que lavrasse

a presente Ata, a qual, após lida, conferida e aprovada, foi assinada pelo Presidente e pelo Secretário.

Itajaí, Santa Catarina, 17 de julho de 2026.

Adriane Guasque
Presidente

Giovanne Rolim
Secretário

Emerson Rodrigo Araújo Granado
Sócio

Assinado digitalmente por:
ADRIANE GUASQUE
CPF: 926.171.239-87
Data: 17/07/2026 15:51:40 -03:00

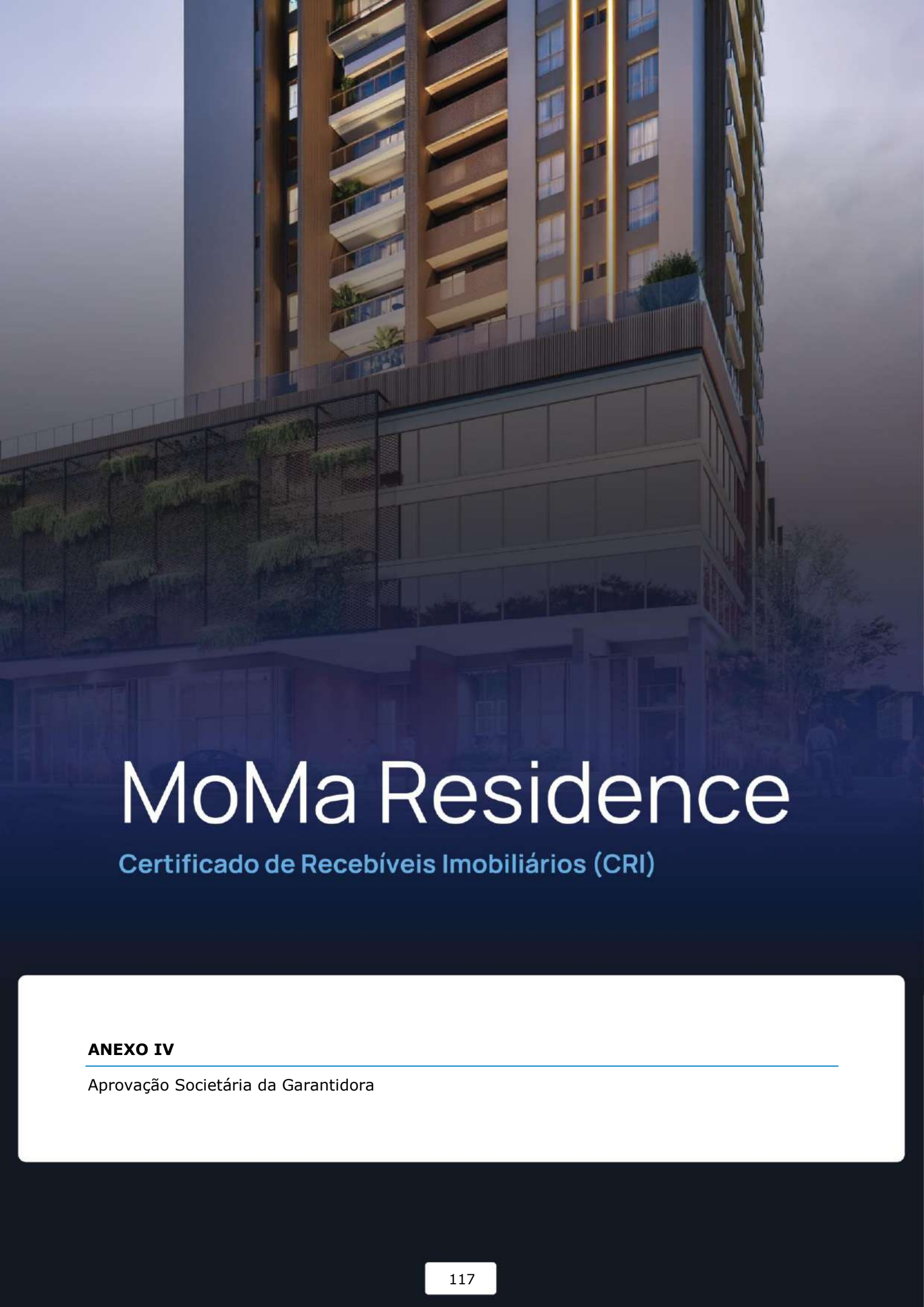


Assinado digitalmente por:
GIOVANNE RIBEIRO ROLIM
CPF: 107.065.579-13
Data: 17/07/2026 15:53:12 -03:00



Assinado digitalmente por:
EMERSON RODRIGO ARAUJO GRANADO
CPF: 073.988.909-58
Data: 17/07/2026 18:24:24 -03:00



A photograph of a modern high-rise building at dusk. The building features a mix of concrete, glass, and metal. The upper floors have balconies with glass railings, some of which are lit from within. A prominent vertical light strip runs down the side of the building. The lower part of the building has a more industrial look with large windows and a flat roof. The sky is a deep blue with some clouds.

MoMa Residence

Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)

ANEXO IV

Aprovação Societária da Garantidora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

BRM APEX INV RE MOMA RESIDENCE PARTICIPAÇÕES LTDA.

CNPJ nº 60.394.490/0001-80

NIRE nº 3220355627

**ATA DE REUNIÃO SÓCIOS QUOTISTAS
REALIZADA EM 17 DE JULHO DE 2026**

1. DATA, HORÁRIO E LOCAL: Realizada no dia 17 de julho de 2026, às 11h, na sede da **BRM APEX INV RE MOMA RESIDENCE PARTICIPAÇÕES LTDA.** ("Sociedade"), na cidade de Vitória, estado do Espírito Santo, à Rua Desembargador Ferreira Coelho, nº 335, sala 501, bairro Praia do Suá, CEP 29.052-210.

2. CONVOCAÇÃO E PRESENÇA: Dispensada a publicação de anúncio de convocação, nos termos do § 2º do artigo 1.072 da Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), tendo em vista a presença do único sócios, representando a totalidade do capital social da Sociedade: **BRM APEX REALTY LTDA.**, sociedade empresária com sede na Cidade de Blumenau, Estado de Santa Catarina, Rua Sete de Setembro, nº 1600, sala 910, bairro Centro, CEP: 89.010-204, inscrita no CNPJ/ME sob nº 24.999.444/0001-40 e registrada na JUCESC sob nº 42209999963, neste ato representada por Fernando Antonio Kulnig Cinelli, brasileiro, casado, empresário, portador da carteira de identidade nº 3.096.775, expedida por SPTC/ES, inscrito no CPF sob o nº 120.383.657-09, domiciliado na Cidade de Vitória, Estado do Espírito Santo, Rua Desembargador Ferreira Coelho, nº 335, sala 501, bairro Praia do Suá, CEP: 29.052-210 ("Sócio")

3. MESA: Os trabalhos foram presididos por Fernando Antonio Kulnig Cinelli, e secretariados por Eduardo Costancio Siqueira.

4. ORDEM DO DIA: No âmbito da distribuição pública dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") em 16 (dezesesseis) Séries de determinada emissão da **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 949, na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40 ("Securitizadora"), de acordo com a Lei nº 14.430 de 3 de agosto de 2022 ("Lei 14.430/22") e a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Oferta" e "Operação de Securitização", respectivamente) os Sócios da Sociedade apreciaram e deliberaram sobre a:

(a) aprovação em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, a constituição pela Sociedade e/ou suas controladas das garantias previstas no âmbito da emissão, pela **MOMA RESIDENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no estado de Santa Catarina, na cidade de Itajaí, na Rua Florianópolis, nº 157, bairro Fazenda, CEP 88.301-670, inscrita no CNPJ sob o nº 47.304.328/0001-

65 ("Devedora" ou "Emitente"), de até 69.000 (sessenta e nove mil) notas comerciais, não conversíveis em participação societária, com garantias real e fidejussória, emitidas em série única, para colocação privada, no âmbito da 1ª emissão da Sociedade, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), perfazendo o valor total de emissão de R\$ 69.000.000,00 (sessenta e nove milhões de reais), nos termos e condições do "*Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, emitidas em 16 (dezesesseis) Séries, para Colocação Privada, da 1ª (Primeira) Emissão da Moma Residence Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.*", a ser celebrada pela Sociedade, na qualidade de emissora, pelos Sócios e pela Securitizadora, na qualidade de subscritora ("Emissão", "Termo de Emissão" e "Notas Comerciais", respectivamente), sendo certo que a Securitizadora terá direito à totalidade dos créditos devidos pela Sociedade no âmbito da emissão das Notas Comerciais ("Créditos Imobiliários"). As Notas Comerciais contarão com as seguintes características:

- (i) Valor Total da Emissão:** O valor total da Emissão será de até R\$ 69.000.000,00 (sessenta e nove milhões de reais), na Data de Emissão ("Valor Total da Emissão").
- (ii) Número da Emissão:** A presente Emissão representa a 1ª (primeira) emissão de Notas Comerciais da Emitente;
- (iii) Séries:** A Emissão será realizada em 16 (dezesesseis) séries;
- (iv) Procedimento de Colocação:** As Notas Comerciais serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição, de forma que não estão sujeitas ao artigo 19 da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976 ("Lei nº 6.385/76") ou à Resolução CVM nº 160;
- (v) Quantidade e Valor Nominal Unitário:** Serão emitidas até 69.000 (sessenta e nove mil) Notas Comerciais;
- (vi) Data de Vencimento:** 55 (cinquenta e cinco) meses a contar da data de emissão da primeira série, a ser indicada no Termo de Emissão;
- (vii) Espécie:** as Notas Comerciais serão da espécie com garantia real, nos termos do artigo 85, caput, da Lei das Sociedades por Ações;
- (viii) Forma e Conversibilidade:** as Notas Comerciais não serão conversíveis em ações nos termos do artigo 57 da Lei nº 6.385/76;
- (ix) Preço e Forma de Subscrição e Integralização:** as Notas Comerciais serão integralmente subscritas pela Securitizadora, e integralizadas com recursos oriundos da integralização dos CRI, à vista, em moeda corrente nacional.

(x) Garantias:

a. Alienação Fiduciária de Imóvel: a alienação fiduciária da propriedade dos imóveis do empreendimento imobiliário a ser desenvolvido na matrícula 89.875 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC ("Alienação Fiduciária de Imóvel", "Imóvel" e "Empreendimento Imobiliário", respectivamente);

b. Alienação Fiduciária de Quotas: a alienação fiduciária da totalidade das quotas representativas do capital social da Emitente, descritas e caracterizadas no contrato de alienação fiduciária ("Quotas" e "Alienação Fiduciária de Quotas", respectivamente);

c. Cessão Fiduciária de Recebíveis: a cessão fiduciária da totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, decorrentes da comercialização das unidades do Empreendimento Imobiliário, bem como as receitas do Empreendimentos Imobiliários, que deverão ser recebidas exclusivamente em conta vinculada de titularidade da Emitente ("Conta Vinculada") ("Recebíveis" e "Cessão Fiduciária de Recebíveis", respectivamente).

(xi) Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais das 1ª, 3ª, 5ª, 7ª, 9ª, 11ª, 13ª e 15ª Séries ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais das 1ª, 3ª, 5ª, 7ª, 9ª, 11ª, 13ª e 15ª Séries, conforme o caso, será atualizado monetariamente mensalmente ("Atualização Monetária") a partir da primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a próxima data de Data de Pagamento (exclusive), pela variação positiva acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ("IPCA"), calculado de forma pro rata temporis, base 360 (trezentos e sessenta) dias, sendo que o produto da Atualização Monetária das Notas Comerciais será automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado"). O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais das 2ª, 4ª, 6ª, 8ª, 10ª, 12ª, 14ª e 16ª Séries ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais das 2ª, 4ª, 6ª, 8ª, 10ª, 12ª, 14ª e 16ª Séries, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.

(xi) Juros Remuneratórios: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes aos percentuais indicados na tabela abaixo, base 360 (trezentos e sessenta) dias, sob o regime de capitalização composta, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até data do efetivo pagamento ("Juros Remuneratórios" ou "Remuneração")., conforme a seguir:

Série	Juros Remuneratórios
1 ^a	10,00% (dez por cento) ao ano ao ano base 360 (trezentos e sessenta) dias;
3 ^a , 5 ^a , 7 ^a , 9 ^a , 11 ^a , 13 ^a e 15 ^a	equivalentes a um determinado percentual ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias, a ser definido de acordo com o Procedimento de Bookbuilding e, em qualquer caso, limitada à taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2030, conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (www.anbima.com.br) no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de Bookbuilding, acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de 9,99% (nove por cento e noventa e nove centésimos por cento) ao ano ao ano base 360 (trezentos e sessenta) dias, observado que os Juros Remuneratórios de uma série não poderão ser iguais aos Juros Remuneratórios de outra série, observadas, ainda, as orientações e entendimentos aplicáveis da B3 e da CVM acerca da diferenciação de remuneração entre séries.
2 ^a	14,00% (quatorze por cento) ao ano ao ano base 360 (trezentos e sessenta) dias
4 ^a , 6 ^a , 8 ^a , 10 ^a , 12 ^a , 14 ^a e 16 ^a	equivalentes a um determinado percentual ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias, a ser definido de acordo com o Procedimento de Bookbuilding e, em qualquer caso, limitada à taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2030, conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (www.anbima.com.br) no fechamento do Dia Útil da data de realização do

	Procedimento de Bookbuilding, acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de taxa de 13,99 (treze por cento e noventa e nove centésimos por cento) ao ano base 360 (trezentos e sessenta) dias, observado que os Juros Remuneratórios de uma série não poderão ser iguais aos Juros Remuneratórios de outra série, observadas, ainda, as orientações e entendimentos aplicáveis da B3 e da CVM acerca da diferenciação de remuneração entre séries.

(xii) Amortização do Principal: Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais ou de resgate antecipado total decorrente de Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, nos termos previstos no Termo de Emissão, o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento ("Data de Pagamento da Amortização").

(xiii) Data de Pagamento da Remuneração: Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais ou de resgate antecipado total decorrente de Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, nos termos previstos no Termo de Emissão, o pagamento da Remuneração será realizado mensalmente, nas datas previstas no Termo de Emissão (cada uma dessas datas, uma "Data de Pagamento da Remuneração").

(b) a autorização aos administradores da Sociedade ou quaisquer dos seus legítimos representantes/procuradores para praticarem todos e quaisquer atos relativos à Operação de Securitização ou qualquer outro documento envolvendo a Operação de Securitização, Oferta e/ou os CRI, incluindo a negociação e assinatura de todos e quaisquer documentos necessários à implementação e formalização das deliberações acima referidas, bem como para prestar e/ou outorgar à Securitizadora, as declarações, procurações e notificações previstas nos referidos documentos e eventuais aditamentos;

(c) a ratificação de todos e quaisquer atos já praticados pelos administradores da Sociedade ou quaisquer dos seus legítimos representantes/procuradores para a realização da Emissão e Oferta.

5. DELIBERAÇÕES: Examinadas e debatidas as matérias constantes da ordem do dia, os Sócios da Sociedade decidiram, unanimemente e sem quaisquer restrições, aprovar a totalidade dos itens previstos na Ordem do Dia acima.

6. ENCERRAMENTO, LAVRATURA, APROVAÇÃO E ASSINATURA DA ATA: O Sr. Presidente concedeu a palavra a quem dela quisesse fazer uso e, como ninguém se manifestou, deu por encerrada a sessão, solicitando a mim, Secretário, que lavrasse a presente Ata, a qual, após lida, conferida e aprovada, foi assinada pelo Presidente e pelo Secretário.

Vitória, Espírito Santo, 17 de julho de 2026.

Fernando Antonio Kulnig Cinelli

Presidente

Eduardo Costa Constancio Siqueira

Secretário

BRM APEX REALTY LTDA.

Sócio

Nome: Fernando Antonio Kulnig Cinelli

CPF: 120.383.657-09

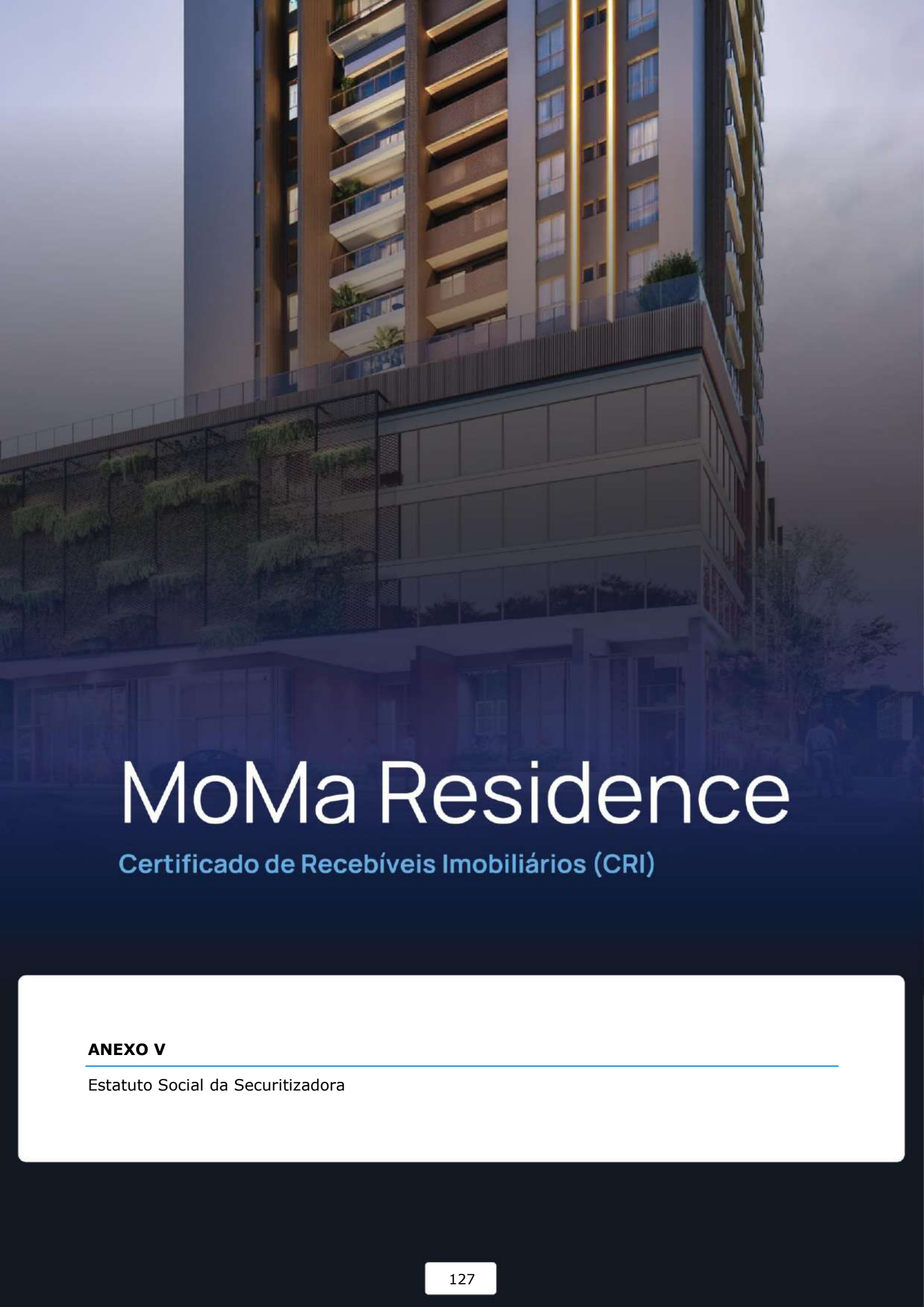


ASSINATURA ELETRÔNICA

Certificamos que o ato da empresa BRM APEX INV RE MOMA RESIDENCE PARTICIPAÇÕES LTDA consta assinado digitalmente por:

IDENTIFICAÇÃO DO(S) ASSINANTE(S)	
CPF/CNPJ	Nome
12147186716	EDUARDO COSTA CONSTANCIO SIQUEIRA
12038365709	FERNANDO ANTONIO KULNIG CINELLI

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

A tall, modern residential building with a glass facade and balconies, illuminated at dusk. The building features a green wall on the lower floors and a glass facade on the upper floors. The sky is dark and cloudy.

MoMa Residence

Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)

ANEXO V

Estatuto Social da Securitizadora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

DOCUMENTO EMITIDO PELA INTERNET

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

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

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

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

ÚLTIMO DOCUMENTO ARQUIVADO PARA EMPRESA SUPRACITADA.



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



JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo
Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Infraestrutura
Departamento de Registro
Secretaria de Desenvolvimento Econômico

Classe de documento: 078.462/26-5
Data: 28/01/2026 14:39:44 -03:00

ITA PROTOCOLO

FFF

JUCESP PROTOCOLO
0.462.424/26-1



CAPA DO REQUERIMENTO

CONTROLE INTERNET
035752967-7



JUCESP
ER 100
SÃO PAULO
★ 29
PROT

DADOS CADASTRAIS

Alteração de Outras Cláusulas Contratuais/Estatutárias; Consolidação da Matriz;			
NOME EMPRESARIAL LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA			PORTE Normal
TÍTULO DE ESTABELECIMENTO			
LOGRADOURO Avenida Paulista	NÚMERO 1912	COMPLEMENTO Sl 132	CEP 01310-024
MUNICÍPIO São Paulo	UF SP	TELEFONE	EMAIL
NÚMERO EXIGÊNCIA (R) 0	CNPJ - SEDE 48.415.978/0001-40	NIRE - SEDE 3530060325-7	
IDENTIFICAÇÃO SIGNATÁRIO ASSINANTE REQUERIMENTO CAPA NOME: LEANDRO ISSAKA (Diretor)		VALORES RECONHECIDOS DARE: R\$ 583,98 DARF: R\$,00	SIG. DOC 1 / 1
ASSINATURA: DATA: 28/01/2026			

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

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

CARIMBO PROTOCOLO 	CARIMBO DISTRIBUIÇÃO	CARIMBO ANÁLISE
ANEXOS: () OBE () Procuração () Alvará Judicial () Formal de Partilha () Balanço Patrimonial () Outros		EXCLUSIVO SETOR DE ANÁLISE () Documentos Pessoais () Laudo de Avaliação () Jornal () Protocolo / Justificação () Certidão
OBSERVAÇÕES: 		ETIQUETAS DE REGISTRO - CARIMBO

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



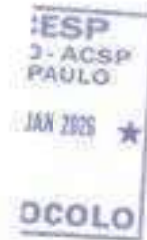
Certifico o registro sob o nº 078.462/26-5 em 30/01/2026 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0462424261. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 18/02/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 285978051. A JUCESP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



Visto
Conferido
RG: 13.186.633-2 SP



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



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

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

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

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

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

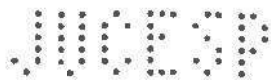
(i) A ratificação da aquisição, pela Companhia, de 826.755 (oitocentas e vinte e seis mil, setecentas e cinquenta e cinco) ações representativas de 100% (cem por cento) do Capital Social da **ORE**

1

CliclaSign: 87700285-6e7d-4453-9b03-758a508a7a81



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



Visto
Conferido
RG: 13.166.633-2 SP



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

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

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

"Diretoria"

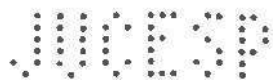
Artigo 18 – A Diretoria será composta por, no mínimo 03 (três) e, no máximo, 10 (dez) membros, eleitos e destituíveis pelo Conselho de Administração, para um mandato de 03 (três) anos,

2

Clicksign b7f06588-6e7d-4493-bbd2-f59a0f8a7a95



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



Visto
Conferido
RG: 13.166.633-2 SP



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

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

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

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

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

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

3

Clicksign b7f06588-6e7d-4493-bbd2-f59a0f8a7a95



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

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

(...)

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

- (a) dirigir, coordenar e supervisionar as atividades dos demais Diretores;
- (b) atribuir aos demais Diretores funções e atribuições não especificadas neste Estatuto Social;
- (c) fornecer, com o auxílio dos demais Diretores, aos Acionistas os documentos e informações necessários para sua tomada de decisão em Assembleias Gerais;
- (d) formular as estratégias e diretrizes operacionais da Companhia a partir das deliberações da Assembleia Geral, com a participação dos demais Diretores;
- (e) convocar e presidir as reuniões da Diretoria; e
- (f) observar e zelar pela observância das normas internas da Companhia, o que inclui, mas sem limitação o Manifesto de Cultura, o Código de Ética e o Manual de Compliance da Companhia.

Artigo 21 - Compete especificamente ao Diretor Securitização:

- (a) exercer a figura do diretor responsável pelas atividades de securitização, prestando as informações exigidas pela regulamentação do mercado de valores mobiliários;
- (b) representar e registrar a Companhia perante a CVM e as instituições participantes do mercado financeiro e de capitais nos limites de sua competência;
- (c) cumprir com as leis e normas regulamentares aplicáveis à Companhia relacionadas ao mercado financeiro e de capitais, no que diz respeito às atividades de securitização;
- (d) administrar a política de relacionamento com investidores, caso existente;
- (e) prestar informações aos investidores, à CVM e à bolsa de valores ou mercado de balcão organizado em que os valores mobiliários de emissão da Companhia estejam admitidos à negociação; e



- (f) auxiliar o Diretor de Compliance e Controles Internos no exercício de suas funções sempre que solicitado, sem interferir em sua autonomia para a implementação de medidas necessárias ao cumprimento das normas, o que inclui, mas sem limitação, a apresentação de manifestação a respeito de eventuais deficiências encontradas em verificações de Compliance; e
- (g) observar e zelar pela observância das normas internas da Companhia, o que inclui, mas sem limitação o Manifesto de Cultura, o Código de Ética e o Manual de Compliance da Companhia.

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

- (a) implementar políticas e procedimentos de controles internos e compliance, bem como realizar treinamentos no sentido de ampliar o conhecimento e o cumprimento das referidas normas, bem como das demais normas aplicáveis às atividades da Companhia;
- (b) a responsabilidade pelo cumprimento de regras, políticas, procedimentos e controles internos previstos na Resolução CVM 60;
- (c) assegurar e fiscalizar o atendimento às normas, políticas e regulamentações vigentes e aos padrões ético e profissional;
- (d) fiscalizar e garantir o cumprimento das normas de prevenção à lavagem de dinheiro, ao financiamento ao terrorismo e ao financiamento da proliferação de armas de destruição em massa;
- (e) realizar treinamentos e monitoramentos das atividades da Companhia;
- (f) avaliar a natureza, complexidade e risco das operações realizadas;
- (g) responder pelo cumprimento das normas estabelecidas pela Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, o que inclui o encaminhamento à Diretoria, até o último dia útil de abril, do relatório relativo ao ano civil anterior à data de entrega, contendo: **(a)** uma avaliação do cumprimento pela Companhia das regras, procedimentos e controles internos previstos na referida norma; e **(b)** as recomendações a respeito de eventuais deficiências, com o estabelecimento de cronograma de saneamento;



- (h) responder pelo cumprimento das normas estabelecidas pela Resolução CVM nº 50, de 31 de agosto de 2021 ("Resolução CVM 50"), caso aplicável à Companhia, em especial, pela: (a) implementação e manutenção da respectiva política de PLD/FTP compatível com a natureza, o porte, a complexidade, a estrutura, o perfil de risco e o modelo de negócio da instituição, de forma a assegurar o efetivo gerenciamento dos riscos de LD/FTP apontados ("Política de PLD/FTP"); e (b) elaboração do relatório relativo à avaliação interna de risco de LD/FTP, a ser encaminhado para os órgãos da alta administração especificados na Política de PLD/FTP, até o último dia útil do mês de abril, contendo além das informações previstas no artigo 6º da Resolução CVM 50;
- (i) responder pela implementação e pelo cumprimento de regras, políticas, procedimentos e controles internos previstos na Resolução CVM 60, caso aplicável à Companhia, o que inclui o encaminhamento aos órgãos da administração da Companhia, até o último dia útil do mês de abril de cada ano, relatório relativo ao ano civil imediatamente anterior à data de entrega, contendo: (a) as conclusões dos exames efetuados; (b) as recomendações, a respeito de eventuais deficiências, com o estabelecimento de cronogramas de saneamento, quando for o caso; e (c) a manifestação do diretor responsável pelas atividades de securitização a respeito das deficiências encontradas em verificações anteriores e das medidas planejadas, de acordo com cronograma específico, ou efetivamente adotadas para saná-las;
- (j) supervisionar, em atuação como segundo nível de controle, a atuação dos Diretores com funções operacionais, i.e., Diretor de Securitização, Diretor de Distribuição, Diretor de Compliance e Controles Internos, Diretor de Jurídico, Diretor de Estruturação, Diretor de Gestão de Operações de Securitização, Diretor Financeiro e de Controladoria e demais Diretor(es) sem Designação Específica, bem como de suas respectivas equipes; e
- (k) observar e zelar pela observância das normas internas da Companhia, o que inclui, mas sem limitação o Manifesto de Cultura, o Código de Ética e o Manual de Compliance da Companhia.

Artigo 23 - Compete ao Diretor de Distribuição:



- (a) adequar os produtos, serviços e operações ao perfil do cliente;
- (b) verificar o cadastro de clientes, de conduta e de pagamento e recebimento de valores aplicáveis à intermediação de operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados de valores mobiliários;
- (c) supervisionar e gerenciar a equipe de distribuição de valores mobiliários;
- (d) implementar as políticas e procedimentos internos para garantir o cumprimento das normas regulatórias aplicáveis à distribuição de valores mobiliários;
- (e) monitorar e avaliar os riscos associados à distribuição de valores mobiliários;
- (f) intermediar e negociar os valores mobiliários junto a investidores institucionais e clientes;
- (g) coordenar e conduzir os processos de oferta pública de valores mobiliários;
- (h) comunicar com os reguladores e autoridades do mercado de valores mobiliários;
- (i) avaliar e analisar os relatórios e documentos relacionados à distribuição de valores mobiliários, como prospectos e formulários de informações periódicas;
- (j) coordenar o processo de averiguação do perfil de risco e adequação de investimentos dos investidores (processo de suitability), na forma estabelecida pela Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, o que inclui o encaminhamento à Diretoria; e
- (k) observar e zelar pela observância das normas internas da Companhia, o que inclui, mas sem limitação o Manifesto de Cultura, o Código de Ética e o Manual de Compliance da Companhia.

Artigo 24 - Compete ao Diretor Jurídico:

- (a) assessorar a Diretoria e o Conselho de Administração nas questões jurídicas de natureza societária, regulatória, contratual e negocial, fornecendo, caso solicitado, pareceres técnicos que fundamentem a tomada de decisão estratégica da Companhia;
- (b) supervisionar a assessoria jurídica externa na estruturação de operações de securitização, incluindo a análise de viabilidade jurídica, bem como a auditoria jurídica realizada no âmbito de tais operações de securitização (due diligence), para que estejam em conformidade com as entidades regulatórias e autorregulatórias (CVM, CMN, BACEN, ANBIMA etc.), e demais legislações aplicáveis, inclusive, mas sem limitação, no que diz respeito ao cumprimento das obrigações de informação, publicidade e transparência;



- (c) elaborar, coordenar, revisar e negociar a documentação jurídica necessária às operações de securitização;
- (d) supervisionar e gerir todas as demandas judiciais e administrativas envolvendo a companhia, incluindo a seleção, instrução e a fiscalização dos advogados externos;
- (e) desenvolver estratégias para evitar litígios, incluindo a revisão de cláusulas contratuais padrão e a mediação de conflitos em fase pré-processual;
- (f) estabelecer, revisar e aprovar os padrões contratuais da Companhia no âmbito das operações de securitização;
- (g) gerenciar o sistema de controle e armazenamento de documentos jurídicos, garantindo a integridade, a segurança e o acesso controlado à documentação sensível;
- (h) gerenciar o mapeamento e pelo monitoramento das obrigações não pecuniárias existentes nos documentos que regem as operações de securitização;
- (i) observar e zelar pela observância das normas internas da Companhia, o que inclui, mas sem limitação o Manifesto de Cultura, o Código de Ética e o Manual de Compliance da Companhia.

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

- (a) supervisionar o monitoramento periódico do desempenho da carteira de recebíveis que lastreiam os certificados securitizados, analisando indicadores de performance, inadimplência e concentração;
- (b) gerir o fluxo de caixa dos respectivos Patrimônios Separados, proveniente dos recebíveis, assegurando a correta contabilização, armazenagem em contas específicas e a pontualidade e acurácia dos pagamentos, em estrita conformidade com as previsões dos documentos das operações e das expectativas de fluxo, zelando pela otimização da compatibilidade entre os fluxos de caixa originários dos direitos creditórios securitizados e os fluxos de pagamento dos títulos de securitização aos quais estiverem vinculados, nos termos previstos nos documentos que regem as respectivas operações de securitização;
- (c) observar os termos e condições constantes dos documentos que regem as operações de securitização;

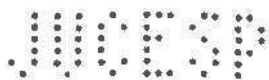


- (d) responsabilizar-se pela coordenação, elaboração, revisão e divulgação tempestiva de todos os informes periódicos obrigatórios a respeito dos títulos de securitização de emissão da Companhia, o que inclui, mas sem limitação, os Informes Mensais exigidos nos termos da Resolução CVM 60;
- (e) supervisionar a atuação de servicers terceirizados e demais prestadores de serviço contratados no âmbito das operações de securitização, auditando sua performance e assegurando o cumprimento dos respectivos contratos de prestação de serviço;
- (f) propor e implementar melhorias contínuas nos processos de administração dos patrimônios separados, visando ao aumento da eficiência, redução de custos e mitigação de riscos;
- (g) gerenciar o mapeamento e pelo monitoramento das obrigações pecuniárias existentes nos documentos que regem as operações de securitização; e
- (h) observar e zelar pela observância das normas internas da Companhia, o que inclui, mas sem limitação o Manifesto de Cultura, o Código de Ética e o Manual de Compliance da Companhia.

Artigo 26 - Compete especificamente ao Diretor de Estruturação:

- (a) liderar a análise técnica dos ativos propostos para securitização, inclusive quanto à conformidade dos originadores com a legislação aplicável;
- (b) elaborar e apresentar relatórios de análise de operações e pareceres técnicos ao Conselho de Administração, contendo a modelagem financeira, a avaliação de riscos, a viabilidade econômica e a estratégia de colocação no mercado;
- (c) conceber, desenvolver e calcular a modelagem financeira das operações de securitização, incluindo projeções de fluxo de caixa, rating esperado, taxas de juros, deságios e todas as variáveis econômico-financeiras pertinentes, zelando pela compatibilidade entre os direitos creditórios securitizados e os títulos de securitização, especialmente os fluxos de caixa originários dos direitos creditórios securitizados e os fluxos de pagamento dos títulos de securitização aos quais estiverem vinculados;
- (d) coordenar a contratação e gerenciar o trabalho de terceiros essenciais para a estruturação das operações de securitização;





Visto
Conferido
RG: 13.166.633-2 SP

- (e) *apresentar relatórios periódicos de andamento da pipeline de operações ao Conselho de Administração e aos setores competentes;*
- (f) *coordenar todo o processo de liquidação das operações de securitização, assegurando o cumprimento de todas as condições precedentes e a perfeita integração entre as partes envolvidas;*
- (g) *responsabilizar-se pelas operações de securitização até o momento de sua liquidação financeira perante os investidores e a efetiva transferência dos recursos, momento em que se encerra a fase de estruturação; e*
- (h) *observar e zelar pela observância das normas internas da Companhia, o que inclui, mas sem limitação o Manifesto de Cultura, o Código de Ética e o Manual de Compliance da Companhia.*

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

- (a) *elaborar, em conjunto com a Diretoria, o plano estratégico financeiro de curto, médio e longo prazos da companhia, submetendo-o à aprovação do Conselho de Administração;*
- (b) *definir e implementar a política de alocação de recursos e a estratégia de investimentos dos recursos próprios da securitizadora, respeitando os limites de risco estabelecidos pelo Conselho de Administração;*
- (c) *gerenciar a estrutura de capital da Companhia, propondo otimizações à política de dividendos;*
- (d) *gerir a tesouraria da Companhia, incluindo a aplicação de recursos financeiros disponíveis e a administração da dívida, sempre dentro dos limites aprovados pelo Conselho de Administração;*
- (e) *supervisionar a contabilidade da Companhia e o planejamento tributário da Companhia;*
- (f) *coordenar a movimentação das contas bancárias da Companhia;*
- (g) *representar a Companhia perante instituições financeiras, investidores e demais agentes do mercado de capitais para tratar de assuntos de seu escopo;*
- (h) *coordenar os trabalhos de preparação das demonstrações financeiras e o relatório anual da administração da Companhia, bem como a sua apresentação ao Conselho de Administração e aos Acionistas;*

10

Clicksign b7f06588-6e7d-4493-bbd2-f59a0f8a7a95



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

- (i) apresentar periodicamente ao Conselho de Administração e a Diretoria relatório circunstanciado contendo: (1) a posição de caixa e investimentos; (2) o desempenho das carteiras sob sua gestão; (3) o status das captações em andamento; (4) qualquer exposição a riscos acima dos limites estabelecidos; e (5) qualquer fato relevante relacionado às contas da Companhia; e
- (j) observar e zelar pela observância das normas internas da Companhia, o que inclui, mas sem limitação o Manifesto de Cultura, o Código de Ética e o Manual de Compliance da Companhia.

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

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

- Individualmente pelo Diretor Presidente;

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

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

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



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

JUCESP

Visto
Conferido
RG: 13.186.633-2 SP

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

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

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

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

São Paulo, 27 de janeiro de 2026.

Mesa:

LEANDRO ISSAKA

Presidente

HENRIQUE LUÍS ALEXANDRE NETO

Secretário

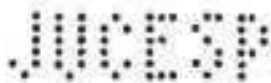


12

Clicksign 3796588-6c7e-4493-bbd2-765a08ba7a95



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



LISTA DE PRESENÇA

12

Visto
Conferido
RG: 13.166.033-2 SP

ACIONISTAS	ASSINATURAS
LCS PARTICIPAÇÕES LTDA.	

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

Clicksign: 87706588-6a76-4493-86a13-ff59a07f8a7a09



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

JUCESP
ANEXO II - CONSOLIDAÇÃO DO ESTATUTO SOCIAL

Visto
Conferido
RG: 13.166.633-2 SP

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

CNPJ: 48.445.978/0001-40

NIRE: 35.300.603.257

Denominação, Sede Social, Prazo de Duração e Objeto Social

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

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

Artigo 3º - A Companhia tem por objeto social:

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

14

Clicksign b7f06588-6e7d-4493-bbd2-f59a0f8a7a95



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

JUCESP

Visto
Conferido
RG: 13.166.633-2 SP

- (ii) a realização de negócios e prestação de serviços relacionados as operações e securitização e créditos supracitados;
- (iii) a gestão, distribuição e administração dos Créditos, sendo permitida a contratação de terceiros para a apresentação dos serviços de gestão, administração e cobrança dos Créditos, incluindo poderes para conceder descontos, prorrogar vencimentos ou mudar características dos Créditos;
- (iv) a aquisição e alienação de títulos representativos ou lastreados em Créditos;
- (v) A emissão, distribuição, recompra, revenda ou resgate dos valores mobiliários de sua própria emissão nos mercados financeiros e de capitais, com lastro nos Créditos;
- (vi) A prestação de serviços incluindo, mas não se limitando: (a) a estruturação de operações de securitização dos Créditos; (b) digitação, registro, colocação, no mercado financeiro e de capitais, primário e secundário, bem como a administração e recuperação dos Créditos;
- (vii) a realização de operações de hedge e outros nos mercados derivativos visando cobertura de risco na sua carteira de créditos; e
- (viii) a prestação de garantias para os títulos e valores mobiliários por ele emitidos; (x) emissão de dívidas, tais como, mas não se limitando, a debêntures, notas comerciais; (xi) a participação em outras sociedades.

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

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

Capital Social e Ações

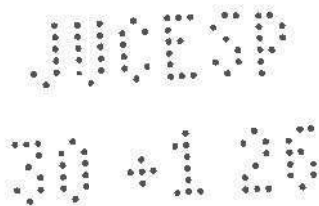
Artigo 4º - O capital social da Companhia, totalmente subscrito neste ato e parcialmente integralizado, é de R\$ 601.522,20 (seiscentos e um mil, quinhentos e vinte e dois reais e vinte centavos), representado por 6.000 (seis mil) ações ordinárias e 4.000 (quatro mil) ações preferenciais, todas de forma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

15

Clicksign b7f06588-6e7d-4493-bbd2-f59a0f8a7a95



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



Visto
Conferido
RG: 13.166.033-2 SP

Parágrafo Primeiro - As ações preferenciais terão as seguintes características:

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

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

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

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

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

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

16

Clicksign b7f06588-6e7d-4493-bbd2-f59a0f8a7a95



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

JUCESP

Visto
Conferido
RG: 13.166.633-2 SP

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

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

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

Assembleia Geral de Acionistas

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

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

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

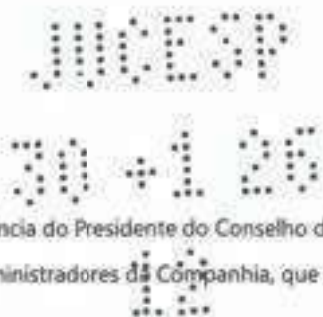
Parágrafo Primeiro - Todas as convocações deverão indicar a ordem do dia, explicitando ainda, no caso de reforma estatutária, a matéria objeto.

17

Clicksign: 97f06588-4e7d-4493-bbd2-f59a0f8a7a95



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



Visto
Conferido
RG: 13.166.033-2 SP

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

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

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

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

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

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

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

18

Clicksign 97f96588-6e76-4493-bbd2-f59a0f6a7a95



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

JUCESP

SECRETARIA DE REGISTRO

Visto
Conferido
RG: 13.166.633-2 SP

- II - operações de fusão, incorporação ou cisão da Companhia, ou ainda sua liquidação ordinária ou cessação do estado de liquidação;
- III - criação de ações preferenciais ou aumento de classe de ações preferenciais sem guardar proporções com as demais;
- IV - alteração nas preferências, vantagens e condições de resgate ou amortização de uma ou mais classes de ações preferenciais, ou criação de nova classe mais favorecida;
- V - redução do dividendo obrigatório;
- VI - dissolução da Companhia; e
- VII - criação de partes beneficiárias.

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

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

Administração da Companhia

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

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

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

19

Clicksign 97156589-6x7e4e93-86d2-f19a08a7e085



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

JUCESP

13.156.632-2 SP

Visto
Conferido
RG: 13.156.632-2 SP

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

13
Conselho de Administração

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

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

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

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

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

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

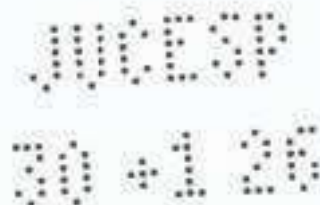
Parágrafo Primeiro – As convocações serão realizadas mediante notificação escrita, por carta, correio eletrônico, telegrama ou fac-símile, que deverá conter, além do local, data e horário da respectiva reunião, a ordem do dia, bem como toda a documentação necessária para análise das matérias objeto de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

20

Clicksign b7f06588-6e7d-4493-bbd2-f59a0f8a7a95



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



Visto
Conferido
RG: 13.166.633-2 SP

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

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

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

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

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

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

- 1 – fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;

21

Clicksign: b7706588-4e7d-4493-bbd2-f59a0f9a7a95



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

JUCESP

Visto
Conferido
RG: 13.166.633-2 SP

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

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

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

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

VI – escolher e destituir os auditores independentes da Companhia;

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

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

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

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

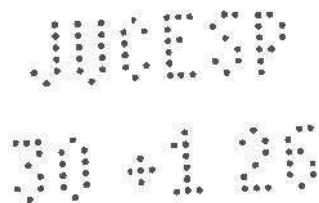
XI – deliberar sobre os limites globais para as emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários, de Certificados de Recebíveis do Agronegócio e demais modalidades de recebíveis legalmente autorizados pela Companhia ou pela Comissão de Valores Mobiliários, ambos com constituição de patrimônio separado;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

22

Clicksign 3f796586-6c7d-4833-b662-f56e0567a596



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



Visto
Conferido
RG: 13.166.633-2 SP

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

Diretoria

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

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

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

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

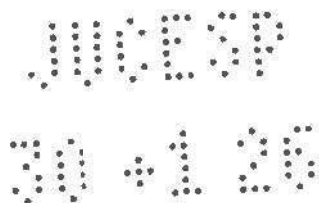
Parágrafo Quarto - Em suas ausências ou impedimentos temporários, os Diretores poderão ser representados por outro membro da Diretoria designado por meio de autorização específica, por escrito, do diretor substituído.

23

Clicksign b7f06588-4e7d-4493-bbd2-f59a0f8a7a95



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



Visto
Conferido
RG: 13.166.633-2 SP

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

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

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

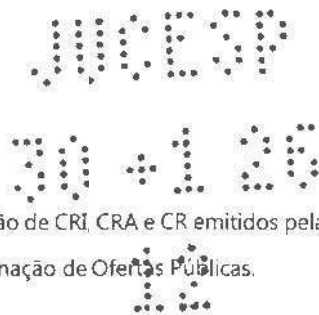
- I - autorizar a Companhia a adquirir suas próprias ações, para cancelamento ou manutenção em tesouraria, bem como as condições para alienação das ações mantidas em tesouraria;
- II - autorizar a alienação ou oneração de elemento do ativo permanente da Companhia;
- III - autorizar a constituição de ônus reais e a prestação de garantias e obrigações à terceiros, exceto quando realizada no curso normal dos negócios;
- IV - autorizar a tomada de empréstimos e financiamentos pela Companhia;
- V - autorizar a emissão de títulos e valores mobiliários relacionados a créditos financeiros adquiridos pela Companhia, deliberando sobre a constituição ou não de patrimônio separado;
- e

24

Clicksign b7f06588-6e7d-4493-bbd2-f59a0f8a7a95



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



Visto
Conferido
RG: 13.166.033-2 SP

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

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

- (a) dirigir, coordenar e supervisionar as atividades dos demais Diretores;
- (b) atribuir aos demais Diretores funções e atribuições não especificadas neste Estatuto Social;
- (c)
- (d) fornecer, com o auxílio dos demais Diretores, aos Acionistas os documentos e informações necessários para sua tomada de decisão em Assembleias Gerais;
- (e) formular as estratégias e diretrizes operacionais da Companhia a partir das deliberações da Assembleia Geral, com a participação dos demais Diretores;
- (f) convocar e presidir as reuniões da Diretoria; e
- (g) observar e zelar pela observância das normas internas da Companhia, o que inclui, mas sem limitação o Manifesto de Cultura, o Código de Ética e o Manual de Compliance da Companhia.

Artigo 21 – Compete especificamente ao Diretor Securitização:

- (a) exercer a figura do diretor responsável pelas atividades de securitização, prestando as informações exigidas pela regulamentação do mercado de valores mobiliários;
- (b) representar e registrar a Companhia perante a CVM e as instituições participantes do mercado financeiro e de capitais nos limites de sua competência;
- (c) cumprir com as leis e normas regulamentares aplicáveis à Companhia relacionadas ao mercado financeiro e de capitais, no que diz respeito às atividades de securitização;
- (d) administrar a política de relacionamento com investidores, caso existente;
- (e) prestar informações aos investidores, à CVM e à bolsa de valores ou mercado de balcão organizado em que os valores mobiliários de emissão da Companhia estejam admitidos à negociação;
- (f) auxiliar o Diretor de Compliance e Controles Internos no exercício de suas funções sempre que solicitado, sem interferir em sua autonomia para a implementação de medidas necessárias ao

25

Clicksign b7f06588-6e7d-4493-bbd2-f59a0f8a7a95



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

JUCESP

SECRETARIA DE ECONOMIA

Visto
Conferido
RG: 13.146.633-2 SP

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

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

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

- (a) implementar políticas e procedimentos de controles internos e compliance, bem como realizar treinamentos no sentido de ampliar o conhecimento e o cumprimento das referidas normas, bem como das demais normas aplicáveis às atividades da Companhia;
- (b) a responsabilidade pelo cumprimento de regras, políticas, procedimentos e controles internos previstos na Resolução CVM 60;
- (c) assegurar e fiscalizar o atendimento às normas, políticas e regulamentações vigentes e aos padrões ético e profissional;
- (d) fiscalizar e garantir o cumprimento das normas de prevenção à lavagem de dinheiro, ao financiamento ao terrorismo e ao financiamento da proliferação de armas de destruição em massa;
- (e) realizar treinamentos e monitoramentos das atividades da Companhia;
- (f) avaliar a natureza, complexidade e risco das operações realizadas;
- (g) responder pelo cumprimento das normas estabelecidas pela Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, o que inclui o encaminhamento à Diretoria, até o último dia útil de abril, do relatório relativo ao ano civil anterior à data de entrega, contendo: (a) uma avaliação do cumprimento pela Companhia das regras, procedimentos e controles internos previstos na referida norma; e (b) as recomendações a respeito de eventuais deficiências, com o estabelecimento de cronograma de saneamento;
- (h) responder pelo cumprimento das normas estabelecidas pela Resolução CVM nº 50, de 31 de agosto de 2021 ("Resolução CVM 50"), caso aplicável à Companhia, em especial, pela (a) implementação e manutenção da respectiva política de PLD/FTP compatível com a natureza, o porte, a complexidade, a estrutura, o perfil de risco e o modelo de negócio da instituição, de forma a assegurar o efetivo gerenciamento dos riscos de LD/FTP apontados ("Política de PLD/FTP"); e (b) elaboração do relatório relativo à avaliação interna de risco de LD/FTP, a ser encaminhado para os

26

Clicksign: 37f06588-4a7d-4493-bbd2-f59a0f8a7a95



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

JUCESP

Visto
Conferido
RG: 13.166.033-2 SP

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

- (i) responder pela implementação e pelo cumprimento de regras, políticas, procedimentos e controles internos previstos na Resolução CVM 60, caso aplicável à Companhia, o que inclui o encaminhamento aos órgãos da administração da Companhia, até o último dia útil do mês de abril de cada ano, relatório relativo ao ano civil imediatamente anterior à data de entrega, contendo: (a) as conclusões dos exames efetuados; (b) as recomendações, a respeito de eventuais deficiências, com o estabelecimento de cronogramas de saneamento, quando for o caso; e (c) a manifestação do diretor responsável pelas atividades de securitização a respeito das deficiências encontradas em verificações anteriores e das medidas planejadas, de acordo com cronograma específico, ou efetivamente adotadas para saná-las;
- (j) supervisionar, em atuação como segundo nível de controle, a atuação dos Diretores com funções operacionais, i.e., Diretor de Securitização, Diretor de Distribuição, Diretor de Compliance e Controles Internos, Diretor de Jurídico, Diretor de Estruturação, Diretor de Gestão de Operações de Securitização, Diretor Financeiro e de Controladoria, e demais Diretor(es) sem Designação Específica, bem como de suas respectivas equipes; e
- (k) observar e zelar pela observância das normas internas da Companhia, o que inclui, mas sem limitação o Manifesto de Cultura, o Código de Ética e o Manual de Compliance da Companhia.

Artigo 23 - Compete ao Diretor de Distribuição:

- (a) adequar os produtos, serviços e operações ao perfil do cliente;
- (b) verificar o cadastro de clientes, de conduta e de pagamento e recebimento de valores aplicáveis à intermediação de operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados de valores mobiliários;
- (c) supervisionar e gerenciar a equipe de distribuição de valores mobiliários;
- (d) implementar as políticas e procedimentos internos para garantir o cumprimento das normas regulatórias aplicáveis à distribuição de valores mobiliários;
- (e) monitorar e avaliar os riscos associados à distribuição de valores mobiliários;
- (f) intermediar e negociar os valores mobiliários junto a investidores institucionais e clientes;

27

Clicksign b7f06588-6e7d-4493-bbd2-f59a0f8a7a95



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

JUCESP

2024

Visto
Conferido
RG: 13.166.033-2 SP

- (g) coordenar e conduzir os processos de oferta pública de valores mobiliários;
- (h) comunicar com os reguladores e autoridades do mercado de valores mobiliários;
- (i) avaliar e analisar os relatórios e documentos relacionados à distribuição de valores mobiliários, como prospectos e formulários de informações periódicas;
- (j) coordenar o processo de averiguação do perfil de risco e adequação de investimentos dos investidores (processo de *suitability*), na forma estabelecida pela Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, o que inclui o encaminhamento à Diretoria; e
- (k) observar e zelar pela observância das normas internas da Companhia, o que inclui, mas sem limitação o Manifesto de Cultura, o Código de Ética e o Manual de Compliance da Companhia.

Artigo 24 - Compete ao Diretor Jurídico:

- (a) assessorar a Diretoria e o Conselho de Administração nas questões jurídicas de natureza societária, regulatória, contratual e negocial, fornecendo, caso solicitado, pareceres técnicos que fundamentem a tomada de decisão estratégica da Companhia;
- (b) supervisionar a assessoria jurídica externa na estruturação de operações de securitização, incluindo a análise de viabilidade jurídica, bem como a auditoria jurídica realizada no âmbito de tais operações de securitização (*due diligence*), para que estejam em conformidade com as entidades regulatórias e autorregulatórias (CVM, CMN, BACEN, ANBIMA etc.), e demais legislações aplicáveis, inclusive, mas sem limitação, no que diz respeito ao cumprimento das obrigações de informação, publicidade e transparência;
- (c) elaborar, coordenar, revisar e negociar a documentação jurídica necessária às operações de securitização;
- (d) supervisionar e gerir todas as demandas judiciais e administrativas envolvendo a companhia, incluindo a seleção, a instrução e a fiscalização dos advogados externos;
- (e) desenvolver estratégias para evitar litígios, incluindo a revisão de cláusulas contratuais padrão e a mediação de conflitos em fase pré-processual;
- (f) estabelecer, revisar e aprovar os padrões contratuais da Companhia no âmbito das operações de securitização;
- (g) gerenciar o sistema de controle e armazenamento de documentos jurídicos, garantindo a integridade, a segurança e o acesso controlado à documentação sensível;

28

Clicksign b7f06588-6e7d-4493-bbd2-f59a0f8a7a95



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

JUCESP

Junho de 2026

Visto
Conferido
RG: 13.166.033-2 SP

- (h) gerenciar o mapeamento e pelo monitoramento das obrigações não pecuniárias existentes nos documentos que regem as operações de securitização; e
- (i) observar e zelar pela observância das normas internas da Companhia, o que inclui, mas sem limitação o Manifesto de Cultura, o Código de Ética e o Manual de Compliance da Companhia.

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

- (a) supervisionar o monitoramento periódico do desempenho da carteira de recebíveis que lastreiam os certificados securitizados, analisando indicadores de performance, inadimplência e concentração;
- (b) gerir o fluxo de caixa dos respectivos Patrimônios Separados, proveniente dos recebíveis, assegurando a correta contabilização, armazenagem em contas específicas e a pontualidade e acurácia dos pagamentos, em estrita conformidade com as previsões dos documentos das operações e das expectativas de fluxo, zelando pela otimização da compatibilidade entre os fluxos de caixa originários dos direitos creditórios securitizados e os fluxos de pagamento dos títulos de securitização aos quais estiverem vinculados, nos termos previstos nos documentos que regem as respectivas operações de securitização;
- (c) observar os termos e condições constantes dos documentos que regem as operações de securitização;
- (d) responsabilizar-se pela coordenação, elaboração, revisão e divulgação tempestiva de todos os informes periódicos obrigatórios a respeito dos títulos de securitização de emissão da Companhia, o que inclui, mas sem limitação, os Informes Mensais exigidos nos termos da Resolução CVM 60 ;
- (e) supervisionar a atuação de servicers terceirizados e demais prestadores de serviço contratados no âmbito das operações de securitização, auditando sua performance e assegurando o cumprimento dos respectivos contratos de prestação de serviço;
- (f) propor e implementar melhorias contínuas nos processos de administração dos patrimônios separados, visando ao aumento da eficiência, redução de custos e mitigação de riscos;
- (g) gerenciar o mapeamento e pelo monitoramento das obrigações pecuniárias existentes nos documentos que regem as operações de securitização; e

29

Clicksign b7f06588-6e7d-4493-bbd2-f59a0f8a7a95



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

JUCESP

Visto
Conferido
RG: 13.166.633-2 SP

LEVERAGE

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

12

Artigo 26 - Compete especificamente ao Diretor de Estruturação:

- (a) liderar a análise técnica dos ativos propostos para securitização, inclusive quanto à conformidade dos originadores com a legislação aplicável;
- (b) elaborar e apresentar relatórios de análise de operações e pareceres técnicos ao Conselho de Administração, contendo a modelagem financeira, a avaliação de riscos, a viabilidade econômica e a estratégia de colocação no mercado;
- (c) conceber, desenvolver e calcular a modelagem financeira das operações de securitização, incluindo projeções de fluxo de caixa, rating esperado, taxas de juros, deságios e todas as variáveis econômico-financeiras pertinentes, zelando pela compatibilidade entre os direitos creditórios securitizados e os títulos de securitização, especialmente os fluxos de caixa originários dos direitos creditórios securitizados e os fluxos de pagamento dos títulos de securitização aos quais estiverem vinculados;
- (d) coordenar a contratação e gerenciar o trabalho de terceiros essenciais para a estruturação das operações de securitização;
- (e) apresentar relatórios periódicos de andamento do pipeline de operações ao Conselho de Administração e aos setores competentes;
- (f) coordenar todo o processo de liquidação das operações de securitização, assegurando o cumprimento de todas as condições precedentes e a perfeita integração entre as partes envolvidas;
- (g) responsabilizar-se pelas operações de securitização até o momento de sua liquidação financeira perante os investidores e a efetiva transferência dos recursos, momento em que se encerra a fase de estruturação; e
- (h) observar e zelar pela observância das normas internas da Companhia, o que inclui, mas sem limitação o Manifesto de Cultura, o Código de Ética e o Manual de Compliance da Companhia.

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

30

Clicksign 37706586-6e7d-4493-bbd2-159a09ba7a95



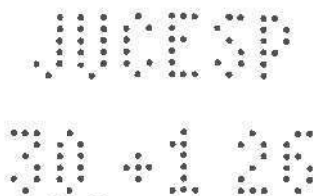
Certifico o registro sob o nº 078.462/26-5 em 30/01/2026 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0462424261. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 18/02/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 285978051. A JUCESP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

- (a) elaborar, em conjunto com a Diretoria, o plano estratégico financeiro de curto, médio e longo prazos da companhia, submetendo-o à aprovação do Conselho de Administração;
- (b) definir e implementar a política de alocação de recursos e a estratégia de investimentos dos recursos próprios da securitizadora, respeitando os limites de risco estabelecidos pelo Conselho de Administração;
- (c) gerenciar a estrutura de capital da Companhia, propondo otimizações à política de dividendos;
- (d) gerir a tesouraria da Companhia, incluindo a aplicação de recursos financeiros disponíveis e a administração da dívida, sempre dentro dos limites aprovados pelo Conselho de Administração;
- (e) supervisionar a contabilidade da Companhia e o planejamento tributário da Companhia;
- (f) coordenar a movimentação das contas bancárias da Companhia;
- (g) representar a Companhia perante instituições financeiras, investidores e demais agentes do mercado de capitais para tratar de assuntos de seu escopo;
- (h) coordenar os trabalhos de preparação das demonstrações financeiras e o relatório anual da administração da Companhia, bem como a sua apresentação ao Conselho de Administração e aos Acionistas;
- (h) apresentar periodicamente ao Conselho de Administração e a Diretoria relatório circunstanciado contendo: (1) a posição de caixa e investimentos; (2) o desempenho das carteiras sob sua gestão; (3) os status das captações em andamento; (4) qualquer exposição a riscos acima dos limites estabelecidos; e (5) qualquer fato relevante relacionado às contas da Companhia; e
- (i) observar e zelar pela observância das normas internas da Companhia, o que inclui, mas sem limitação o Manifesto de Cultura, o Código de Ética e o Manual de Compliance da Companhia.

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

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





Visto
Conferido
RG: 13.166.633-2 SP

I - Individualmente pelo Diretor Presidente;



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

III - conjuntamente por 01 (um) diretor em conjunto com 01 (um) procurador.

Parágrafo Primeiro – As procurações outorgadas em nome da Companhia serão sempre realizadas (i) pelo Diretor Presidente ou pelo Diretor de Securitização, individualmente, ou (ii) por dois diretores em conjunto, devendo especificar os poderes conferidos e ter um prazo máximo de validade de 01 (um) ano, exceto para as procurações outorgadas a advogados para fins judiciais e administrativos, as quais poderão ter prazo superior ou indeterminado e prever o seu substabelecimento, desde que com reserva de iguais poderes.

Parágrafo Segundo – Na ausência de determinação de período de validade nas procurações outorgadas pela Companhia, presumir-se-á que as mesmas foram outorgadas pelo prazo de 01 (um) ano.

Parágrafo Terceiro – As emissões de CRA, CRI, demais modalidades de Certificados de Recebíveis ou de outros títulos de securitização admitidos legalmente ou pela Comissão de Valores Mobiliários, que venham a ter o regime fiduciário instituído com a consequente criação do patrimônio separado, bem como sua distribuição, não dependem de qualquer aprovação societária específica, cabendo apenas a assinatura dos diretores e/ou dos procuradores da Companhia, conforme regra de representação constante do caput do Artigo 25 acima, ressalvada a necessidade de aprovação societária para emissão de debêntures, conforme exigido pela Lei 6.404/76 ou outro título conforme venha a ser exigido por legislação específica.

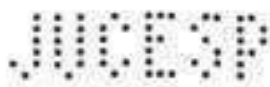
Artigo 30 – São expressamente vedados, sendo nulos e inoperantes em relação à Companhia, os atos de qualquer Diretor, procurador ou funcionário da Companhia que a envolverem em obrigações relativas a negócios ou operações estranhas ao objeto social, tais como fianças, avais, endossos ou

32

Clicksign b7f06588-6e7d-4493-bbd2-f59a0f8a7a95



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



Visto
Conferido
RG: 13.166.033-2 SP

quaisquer outras garantias em favor de terceiros, salvo quando expressamente autorizados pela Assembleia Geral de acionistas ou pelo Conselho de Administração, conforme o caso.



Artigo 31 – As reuniões da Diretoria serão convocadas por qualquer dos Diretores, sempre que o interesse social assim exigir, sendo as deliberações tomadas por maioria de voto dos presentes, tendo o Diretor Presidente o voto qualificado em caso de empate.

Conselho Fiscal

Artigo 32 – A Companhia terá um Conselho Fiscal de funcionamento não permanente, que exercerá as atribuições impostas por lei e que somente será instalado mediante solicitação de acionistas que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das ações com direito a voto.

Artigo 33 – O Conselho Fiscal, quando instalado, será composto por, no mínimo 03 (três) e, no máximo, 05 (cinco) membros, e por igual número de suplentes, eleitos pela Assembleia Geral de acionistas, sendo permitida a reeleição, com as atribuições e prazos de mandato previstos em lei.

Parágrafo Único – A Assembleia Geral de acionistas que deliberar sobre a instalação do Conselho Fiscal fixará a remuneração de seus membros.

Exercício Social, Demonstrações Financeiras e Destinação do Lucro

Artigo 34 – O exercício social da Companhia terá duração de um ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano, ocasião em que as demonstrações financeiras deverão ser preparadas.

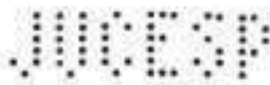
Parágrafo Primeiro – A Companhia distribuirá como dividendo mínimo obrigatório, em cada exercício social, 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, nos termos do art. 202 da Lei nº 6.404/76.

33

Código: 9790593-6e7d-4493-bb42-799a08a7998



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



Visto
Conferido
RG: 13.156.633-2 SP

Parágrafo Segundo – O saldo remanescente, depois de atendidas as disposições legais, terá a destinação determinada pela Assembleia Geral de acionistas, observada a legislação aplicável.



Parágrafo Terceiro – A Companhia poderá, a qualquer tempo, levantar balancetes em cumprimento a requisitos legais ou para atender a interesses societários, inclusive para a distribuição de dividendos intermediários ou intercalares, que, caso distribuídos, poderão ser imputados ao dividendo mínimo obrigatório, acima referido.

Parágrafo Quarto – Observadas as disposições legais pertinentes, a Companhia poderá pagar a seus acionistas, por deliberação da Assembleia Geral, juros sobre o capital próprio, os quais poderão ser imputados a título de dividendo obrigatório.

Dissolução, Liquidação e Extinção

Artigo 35 – A Companhia entrará em dissolução, liquidação e extinção nos casos previstos em lei, ou em virtude de deliberação da Assembleia Geral, e se extinguirá pelo encerramento da liquidação.

Parágrafo Único – O Conselho de Administração nomeará o liquidante, e as formas e diretrizes que deverão ser seguidas pelo mesmo, fixando, se for o caso, seus honorários.

Artigo 36 – No caso de liquidação da Companhia, depois de pagos ou garantidos os credores, serão apurados os haveres sociais, sendo que o ativo remanescente, se existente, deverá ser distribuído aos Acionistas na mesma proporção do número de ações por eles detidos no capital social da Companhia.

Foro

Artigo 37 – Fica eleito o Foro Central da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia de qualquer outro, por mais especial ou privilegiado que seja, como o único competente a conhecer

34

Clicar aqui para verificar a autenticidade do documento



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

JUCESP

Visto
Conferido
RG: 13.166.633-2 SP

e julgar qualquer questão ou causa que, direta ou indiretamente, derivem da celebração deste Estatuto Social ou da aplicação de seus preceitos.

Disposições Gerais

Artigo 38 – Os dividendos não recebidos ou reclamados prescreverão no prazo de 03 (três) anos, contando da data em que tenham sido postos à disposição do acionista, e reverterão em favor da Companhia.

Artigo 39 – A Companhia observará os acordos de acionistas registrados na forma do Artigo 138 da Lei nº 6.404/76, cabendo à respectiva administração abster-se de registrar transferências de ações contrárias aos respectivos termos e ao Presidente da Assembleia Geral e abster-se de computar os votos lançados contra os mesmos acordos.

Artigo 40 – A Companhia será enquadrada na Categoria S1, a qual permite a emissão pública de títulos de securitização exclusivamente com a instituição de regime fiduciário, de acordo com a Resolução CVM nº 60.

...

35

Clicksign: 1/799583-6e7c-48f2-b6d2-253a018a7a96



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



ANEXO III - CÓDIGO DE ÉTICA DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA



Visto
Conferido
13.165.033-2 ep

P01 - Código de Ética

Versão 2.0

27 de janeiro de 2026.

36

ClickSign: 97195520-6e7d-4003-b0a0-P01a098a7a06



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

P01 - Código de Ética**I. Escopo**

Este documento, denominado Código de Ética ("Código"), estabelece os princípios, normas, conceitos e valores que orientam o padrão ético e de conduta da Leverage Companhia Securitizadora ("Leverage Securitizadora"), Leverage 88 Companhia Securitizadora ("Leverage 88")¹, bem como de quaisquer sociedades controladoras, controladas, sob controle comum ou afiliadas que sejam consideradas partes relacionadas a Leverage Securitizadora ou Leverage 88 ("Leverage"), sempre em estrita conformidade com as normas da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") e da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), bem como com as melhores práticas aplicáveis a seus setores e atividades de atuação.

II. Público-alvo

O Código é aplicável a todos os sócios, conselheiros, diretores, funcionários e terceiros contratados ("Colaboradores") no que couber à função e à atuação destes na Leverage.

III. Normas Relacionadas

- Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976 ("Lei 6.385/1976").
- Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022 ("Lei nº 14.430/2022").
- Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021 ("Resolução CVM nº 35").
- Resolução CVM nº 50, de 31 de agosto de 2021 ("Resolução CVM nº 50").
- Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM nº 60").
- Resolução CVM nº 88, de 27 de abril de 2022 ("Resolução CVM nº 88").
- Pronunciamento Técnico CPC-05 (01) - Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC 05").
- Código de Ofertas Públicas da ANBIMA ("Código de Ofertas Públicas").
- Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA ("RP Ofertas Públicas").
- Regras e Procedimentos de Deveres Básicos ANBIMA ("RP Deveres Básicos").
- Todas as demais políticas da Leverage.

IV. Versão e Classificação de Uso

Este Código é um documento público.

Esta é sua 2ª (segunda) versão, aprovada e com início de vigência em 27 de janeiro de 2026.

¹ Na data de elaboração deste Código, a Leverage 88 se encontrava pré-operacional.



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

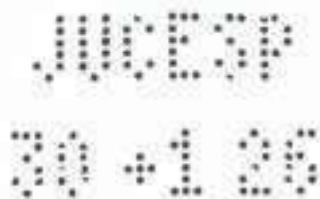
JUCESP

SOMÁRIO

Visto
Conferido
RG: 13.166.633-250

1.	<u>Manifesto de Cultura</u>	39
2.	<u>Natureza Jurídica e Interpretação</u>	39
3.	<u>Adesão ao Código</u>	39
4.	<u>Responsabilidade</u>	40
5.	<u>Governança Societária</u>	40
6.	<u>Regras de Conduta para Colaboradores</u>	41
6.1.	<u>Regras Gerais</u>	41
6.2.	<u>Vedações Específicas à Atuação em Crowdfunding</u>	42
6.3.	<u>Negociação de Ativos Leverage</u>	43
7.	<u>Regras de Atuação da Leverage</u>	43
8.	<u>Conflito de Interesses</u>	43
8.1.	<u>Regra Geral</u>	43
8.2.	<u>Declaração de Conflitos de Interesse</u>	44
8.3.	<u>Operações com Partes Relacionadas ou Pessoas Vinculadas</u>	44
8.4.	<u>Conflitos de Interesse em Relação a Emissões e Crowdfunding</u>	45
8.5.	<u>Vedação a Rebates e ao Recebimento ou Oferta de Remuneração Indireta</u>	45
8.6.	<u>Brindes, Presentes e Entretenimento</u>	45
9.	<u>Relacionamento com Entes Públicos</u>	45
10.	<u>Política de PLD/FTP</u>	46
11.	<u>Canais de Informação e de Contato com Investidores</u>	46
12.	<u>Canal de Denúncias</u>	46
13.	<u>Disposições Gerais</u>	46
13.1.	<u>Manutenção de Arquivos</u>	46
13.2.	<u>Vigência</u>	47
13.3.	<u>Sanções</u>	47
13.4.	<u>Exceções</u>	47
13.5.	<u>Controle de Versões</u>	47
	<u>ANEXO I – MANIFESTO DE CULTURA</u>	48
	<u>ANEXO II - TERMO DE ADESÃO AO CÓDIGO DE ÉTICA</u>	50
	<u>ANEXO III – DECLARAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES</u>	52





Visto
Conferido
RG: 13.166.633-2 SP

1. Manifesto de Cultura

Desde o início de sua atuação, a Leverage definiu de modo claro seus objetivos, valores e missão.

Esta definição veio acompanhada da divulgação do Manifesto de Cultura, em que foram definidos os princípios éticos e a forma de fazer negócios da Leverage, conforme amplamente divulgado no site da Leverage.

O Código, assim, é permeado pelo espírito desses compromissos e conta com o "Anexo I - Manifesto de Cultura".

Leverage: alavancando o sucesso de pessoas, negócios e sociedade.

2. Natureza Jurídica e Interpretação

O Código deve ser lido e interpretado sempre em conjunto com as demais políticas e manuais da Leverage, em especial:

- I. P02-Manual de Compliance e Controles Internos, que contém e consolida as regras aplicáveis a estes temas exigidas por Resolução CVM nº 35, Resolução CVM nº 60, Resolução CVM nº 88, RP Deveres Básicos e RP Ofertas Públicas, nos limites do aplicável à atuação de Leverage Securitizadora e Leverage 88; e
- II. P03- Política de Prevenção à Lavagem de Dinheiro, ao Financiamento ao Terrorismo e à Proliferação de Armas de Destruição em Massa ("PLD/FTP"), que contém as regras aplicáveis à Leverage no que toca a esta temática, em observância da Resolução CVM nº 50.

O Código é, assim, norma interna de natureza geral e hierarquicamente superior às demais políticas da Leverage, que têm natureza de norma interna específica.

Alterações supervenientes na lei, na regulamentação e na autorregulamentação aplicáveis são imediatamente aplicáveis às práticas internas Leverage, ainda que a revisão formal do Código esteja em curso.

3. Adesão ao Código

Todos os Colaboradores devem respeitar as regras dispostas neste Código na condução de suas atividades profissionais, seja em caráter temporário ou permanente, no relacionamento com clientes, agentes de mercado, fornecedores, parceiros, contrapartes e quaisquer terceiros, visando ao atendimento de padrões éticos adequados.

Todos os Colaboradores devem, no início de seu relacionamento com a Leverage, tomar conhecimento do conteúdo deste Código, compreender os valores da Leverage sintetizados no "ANEXO I - Manifesto de Cultura" e assinar o "ANEXO II - Termo de Adesão ao Código de Ética", atestando o conhecimento e comprometendo-se ao cumprimento deste.

39

Clicksign 8/706588-4e7d-4483-b4d2-f59a0f8a7a95



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

O aceite ao Código pode, também, ser efetuado por meio de ferramenta eletrônica desenvolvida ou adquirida pela Leverage.

Recorrentemente, atualizações neste Código devem ser informadas aos Colaboradores.

4. Responsabilidade

O Diretor de Compliance e Controles Internos é o responsável pela elaboração e atualização deste Código, que deve ser aprovado pela alta administração.

O Código está disponível para todos os Colaboradores em rede interna e no site da Leverage (<https://www.leveragesec.com.br>).

Todas e quaisquer dúvidas sobre o Código devem ser enviadas ao Diretor de Compliance e Controles Internos.

5. Governança Societária

A Leverage Securitizadora e a Leverage 88 são sociedades sob controle comum.

As atividades não são conflitantes entre si, vez que:

- I. A Leverage Securitizadora atua na emissão de títulos de securitização para colocação privada, nos termos da Lei 14.430, ou pública, na forma da Lei 14.430, da Resolução CVM nº 60 e da Resolução CVM nº 160, e
- II. A Leverage 88 atua como plataforma de investimento participativo, na emissão de títulos de securitização para colocação privada e / ou em oferta pública de distribuição de títulos de securitização de sua própria emissão e / ou de valores mobiliários de emissão de sociedades empresárias de pequeno porte realizada com dispensa de registro ("crowdfunding"), na forma da Resolução CVM nº 88.

Neste contexto, a Leverage Securitizadora e a Leverage 88 possuem: (i) o mesmo Diretor de Compliance e Controles Internos; (ii) o mesmo Diretor de Securitização; e (iii) a cumulação, na mesma pessoa, dos cargos de Diretor de Distribuição na Leverage Securitizadora e de Diretor de Plataforma de Crowdfunding.

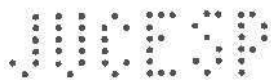
Outras diretorias são possíveis, na forma do Estatuto Social de cada companhia, que conta com seu respectivo Conselho de Administração.

O Diretor de Compliance e Controles Internos é, também, o Diretor Presidente de ambas as companhias.

A Leverage Securitizadora e a Leverage 88, bem como seus controladores:

- I. não desempenham, direta ou indiretamente, qualquer outra atividade no mercado financeiro e de capitais além das reguladas pela Resolução CVM nº 60 e Resolução CVM nº 88; e
- II. não desempenham, direta ou indiretamente, qualquer outra atividade empresarial ou de natureza técnica conflitante,





Visto
Conferido
RG: 13.166.633-2 SP

6. Regras de Conduta para Colaboradores

6.1. Regras Gerais

Todos os Colaboradores devem seguir as regras abaixo no exercício de suas atividades na Leverage:

- I. agir com boa-fé, transparência, probidade e responsabilidade com a Leverage, com clientes, com investidores, outros Colaboradores e participantes do mercado de capitais;
- II. estar alinhado com os princípios, o propósito e o compromisso da Leverage, consubstanciado no "ANEXO I - Manifesto de Cultura";
- III. executar as atividades com o cuidado que toda pessoa prudente e diligente tem com seus próprios negócios;
- IV. cumprir toda a legislação, regulação e autorregulamentação, em especial as normas da CVM, da ANBIMA, além deste Código e demais normas internas;
- V. manter sigilo sobre as informações confidenciais a que tenha acesso para execução de suas atividades;
- VI. apenas se manifestar publicamente ou perante reguladores e autorreguladores se estiver autorizado pela Alta Administração;
- VII. não realizar ou participar de operações no mercado financeiro ou de capitais fazendo uso de informações materiais não públicas ou que atentem contra as posições e interesses da Leverage, dos clientes, dos investidores de títulos de securitização de emissão da Leverage e de ativos distribuídos via *crowdfunding* e das demais contrapartes de operações da Leverage;
- VIII. buscar atualizar e aprimorar constantemente seus conhecimentos, qualificações e certificações técnicas necessárias para a execução das atividades no mercado financeiro e de capitais;
- IX. evitar circunstâncias que possam gerar Conflitos de Interesses, consoante definição da Seção 8, abaixo;
- X. na hipótese de existência de Conflito de Interesses, ainda que de natureza meramente aparente, declará-los conforme Seção 8, abaixo.
- XI. promover, sempre que assim exigido pela regulamentação ou autorregulamentação, a divulgação de informações, principalmente no que diz respeito à remuneração por seus serviços, visando sempre ao fácil e correto entendimento por parte dos investidores;
- XII. não divulgar informações imprecisas ou inverídicas, tampouco realizar qualquer ato no sentido de garantir rentabilidade;
- XIII. informar ao Diretor de Compliance e Controles Internos qualquer situação de suspeita de violação deste Código, demais políticas internas da Leverage, da legislação ou da regulamentação aplicáveis; e
- XIV. consultar PD2 - Manual de Compliance e Controles Internos, que possui as principais regras complementares a este Código, sem prejuízo da necessidade de consulta e adesão às demais políticas da Leverage.

41

Clicksign b7f06588-6e7d-4493-bbd2-f59a0f8a7a95



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

6.2. Vedações Específicas à Atuação em *Growdfunding*

As seguintes condutas são vedadas à Leverage 88 e a seus Colaboradores:

- I. realizar a procura, no todo ou em parte, de subscritores ou adquirentes indeterminados para os valores mobiliários ofertados com dispensa de registro nos termos da Resolução CVM nº 88, ressalvado o disposto no artigo 11 de tal norma;
- II. realizar negociação em loja, escritório ou estabelecimento aberto ao público, destinada, no todo ou em parte, a subscritores ou adquirentes indeterminados para os valores mobiliários ofertados com dispensa de registro nos termos da Resolução CVM nº 88;
- III. realizar a procura, no todo ou em parte, de subscritores ou adquirentes indeterminados para os valores mobiliários ofertados com dispensa de registro nos termos da Resolução CVM nº 88 por meio de contato telefônico;
- IV. prometer rendimento predeterminado aos investidores;
- V. fazer gestão discricionária dos recursos de investidores;
- VI. fazer recomendações personalizadas aos investidores sobre as ofertas públicas realizadas com dispensa de registro;
- VII. receber depósitos dos montantes disponibilizados pelos investidores em conta corrente ou realizar qualquer atividade privativa de instituição financeira;
- VIII. realizar atividades privativas de entidades administradoras dos mercados organizados de valores mobiliários;
- IX. realizar atividades de intermediação secundária de valores mobiliários;
- X. realizar a guarda dos valores mobiliários adquiridos pelos investidores;
- XI. conceder crédito a investidores ou sociedade emissora;
- XII. disponibilizar mecanismos que permitam que investidores realizem aplicações automáticas em uma ou mais de uma oferta (automaticidade da realização dos investimentos);
- XIII. restringir a participação na oferta a pessoas que tenham adquirido produtos ou serviços do emissor;
- XIV. solicitar transferência de recursos de investidores antes do início de oferta pública;
- XV. realizar distribuições em desconformidade com as normas aplicáveis, tal como fora de ambiente eletrônico de plataforma;
- XVI. realizar ou divulgar outros tipos de oferta de investimento na página da plataforma na rede mundial de computadores destinada para as ofertas conduzidas nos termos desta Resolução; e
- XVII. deter, anteriormente à oferta, seja por meio de participação direta ou de valores mobiliários conversíveis, participação superior a 20% (vinte por cento) do capital social da sociedade empresária de pequeno porte objeto da oferta pública, exceto na hipótese de oferta pública subsequente ou de oferta da própria plataforma como sociedade empresária de pequeno porte.



6.3. Negociação de Ativos Leverage

Todo Colaborador deve, ainda, ter em mente o disposto na Lei nº 6.385/1976, que veda a negociação de títulos e valores mobiliários com base em informação material não pública, sob pena de sanções, inclusive de natureza penal.

Com o objetivo de mitigar o risco de conduta irregular ou erro em realização de transação vedada por lei, o investimento ou desinvestimento em títulos e valores mobiliários de emissão ou distribuição da Leverage por Colaboradores deve ser requerido previamente ao Diretor de Compliance e Controles Internos. O Diretor de Compliance e Controles Internos possui 2 (dois) dias úteis para analisar a solicitação, aprovando-a ou a negando.

A Leverage jamais compactuará com transação irregular efetuada por Colaborador. Caso haja este tipo de prática e estas sejam detectadas pelos controles da Leverage, medidas jurídicas serão tomadas, inclusive denúncia aos órgãos cabíveis.

Por oportuno, o Colaborador deve estar atento ao disposto na Resolução CVM nº 35 e se identificar como pessoa vinculada à oferta em caso de ativos distribuídos pela Leverage.

7. Regras de Atuação da Leverage

A Leverage adotará as seguintes práticas:

- I. contratação de profissionais com reputação ilibada, qualificação adequada e que demonstrem alinhamento ético-moral com os princípios deste Código;
- II. oferecimento de local de trabalho e material condizentes com as atividades desempenhadas pelos Colaboradores;
- III. registro e monitoramento do vencimento das certificações dos profissionais que desenvolvem atividades obrigatórias;
- IV. treinamento aos Colaboradores sobre este Código, bem como sobre as demais políticas da instituição, em especial P02 - Manual de Compliance e Controles Internos e P03-Política de PLD/FTP;
- V. garantia de independência do Diretor de Compliance e Controles Internos, com poder de veto a operações; e
- VI. controle da adesão dos Colaboradores a este Código.

8. Conflito de Interesses**8.1. Regra Geral**

Para os fins deste Código e de todas as normas internas da Leverage, é definida como conflito de interesses, real ou potencial, qualquer situação, ainda que meramente aparente, em que qualquer Colaborador tenha o poder de influenciar, interferir ou direcionar, direta ou indiretamente, uma operação, atividade, relacionamento ou condução de negócio de forma não isenta e objetiva, a fim de obter um ganho ou benefício para si, para algum membro próximo da família, para sociedade por ele controlada ou para terceiro





Visto
Conferido
RG: 13.166.033-2 SP

com o qual esteja envolvido em detrimento do interesse dos clientes e investidores, bem como da Leverage, de seus sócios e demais partes relacionadas, conforme definição do CPC 05 ("Conflito de Interesses").

A Leverage atua de forma transparente identificando e tratando qualquer situação que possa gerar Conflito de Interesses.

Cada Colaborador e área é responsável primário por identificar situações de Conflito de Interesses.

O Diretor de Compliance e Controles Internos é o responsável por determinar o tratamento dos conflitos, bem como por atuar, em segundo nível de controle, na identificação destes.

8.2. Declaração de Conflitos de Interesse

Todos os Colaboradores devem preencher o "ANEXO III - Declaração de Conflito de Interesses", informando qualquer situação, efetiva ou potencial, material ou formal, real ou aparente, que possa configurar conflito entre seus interesses pessoais, os interesses da Leverage e os interesses de investidores.

Os Colaboradores, devem, ainda, reportar ao Diretor de Compliance e Controles Internos as atividades externas que desenvolverem, em especial a participação em outras sociedades, mesmo que apenas como sócio investidor, e a atuação em conselhos fiscais e administrativos.

São exemplos de Conflito de Interesses que devem ser declarados:

- I. interesse pessoal em determinado ativo emitido pela Leverage Securitizadora ou ofertado pela Leverage 88;
- II. posição societária, cargo de administração ou qualquer atuação funcional em entidade jurídica, incluindo empresas, sociedades, associações, condomínios e demais entes despersonalizados com atividades conflitantes com as do objeto social de Leverage;
- III. relacionamento familiar, pessoal ou societário com emissores dos ativos ofertados pela Leverage 88 ou com contrapartes relevantes de operações estruturadas e emitidas pela Leverage Securitizadora.

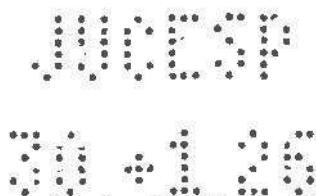
O Colaborador se compromete a atualizar o "ANEXO III - Declaração de Conflito de Interesses" sempre que advir uma nova situação de conflito de interesses.

8.3. Operações com Partes Relacionadas ou Pessoas Vinculadas

A Leverage segue estritamente o disposto na lei e na regulamentação em caso de potencial operação com parte relacionada, observando, em especial, o disposto na Resolução CVM nº 60, Resolução CVM nº 88 e CPC 05.

Na hipótese de distribuição de emissões próprias, que podem ocorrer na atuação da Leverage Securitizadora, há, ainda, vedações e regras aplicáveis a pessoas vinculadas, que são tratadas em P04 - Manual de Distribuição e *Suitability*, na forma da Resolução CVM nº 35.





Visto
Conferido
RG: 13.166.633-2 SP

8.4. Conflitos de Interesse em Relação a Emissões e Crowdfunding

Sempre que houver a identificação de um Conflito de Interesses, a matéria será objeto de análise pela equipe comandada pelo Diretor de Compliance e Controles Internos ("Área de Controles Internos").

São possíveis medidas de tratamento de conflitos de interesse:

- I. *disclosure* em prospecto, termos de securitização e demais documentos aplicáveis à emissão e à distribuição sobre o Conflito de Interesses existente;
- II. aprovação da operação em assembleia de cotistas; e
- III. segregação, em base *ad hoc* do Colaborador conflitado, com ausência de atuação deste na operação ou contexto do Conflito de Interesses.

8.5. Vedação a Rebates e ao Recebimento ou Oferta de Remuneração Indireta

Exceto pelo disposto no Item 10.6., é vedado a qualquer Colaborador e à própria Leverage, por si, por partes relacionadas, pessoas vinculadas ou familiares, conforme aplicável, ofertar, solicitar, ou aceitar remuneração, doação e/ou vantagem de natureza monetária ou não de qualquer fornecedor, prestador de serviços, cliente, investidor, contraparte ou participante do mercado financeiro ou de capitais, ou agente público como retribuição indireta pela celebração de contratos, realização de operações ou manutenção de vínculo negocial.

A Leverage entende que o recebimento ou a oferta de Remuneração Indireta são falhas graves de conduta, em tudo incompatíveis com os princípios e compromissos assumidos no Anexo I – Manifesto de Cultura e neste Código de modo geral.

8.6. Brindes, Presentes e Entretenimento

As regras definidas em P02 – Manual de Compliance e Controles Internos sobre o recebimento e oferecimento de brindes e presentes devem ser seguidas por todos os Colaboradores para evitar a impressão de favorecimento.

De modo geral, é possível aceitar brindes, presentes e entretenimento que não ultrapassem o valor de R\$ 700,00 (setecentos reais) por ano, provenientes do mesmo relacionamento.

O recebimento ou a oferta de brindes, presentes e entretenimento a agentes públicos ou que representem, ainda que temporariamente, qualquer entidade integrante da Administração Pública, nacional ou estrangeira, são expressamente vedados.

9. Relacionamento com Entes Públicos

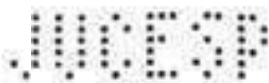
O relacionamento com entes públicos deve ser pautado pela seriedade e conduta irrepreensível, de modo a evitar qualquer aparência de conduta indevida.

45

Clicksign b7f06588-6e7d-4493-bbd2-f59a0f8a7a95



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



Visto
Conferido
RG: 13.166.633-2 SP

Além da proibição da oferta de títulos, presentes e entretenimento a agentes públicos, é altamente recomendada a análise das políticas de compliance de terceiros, de modo a evitar qualquer aparência de irregularidade no tratamento e interação com tais agentes.



10. Política de PLD/FTP

Para fins da Resolução CVM nº 88, a Leverage declara que tem política própria e independente para as práticas de prevenção à lavagem de dinheiro, ao financiamento ao terrorismo e à proliferação de armas de destruição em massa ("PLD/FTP"). Trata-se da PQ3 – Política de PLD/FTP.

11. Canais de Informação e de Contato com Investidores

A Leverage mantém ativa a página www.leveragesec.com.br para a divulgação de informações exigidas pelas normas regulatórias, bem como sobre as emissões.

Adicionalmente, há o seguinte canal de contato: contato@leveragesec.com.br

12. Canal de Denúncias

No ambiente interno, em relação ao relacionamento entre Colaboradores e práticas internas, as denúncias podem ser enviadas ao Gestor da Área de Pessoas².

No ambiente interno e externo, em relação à eventual irregularidade de condutas, as denúncias devem ser encaminhadas diretamente ao Diretor de Compliance e Controles Internos por meio de formulário no site da Leverage.

O Diretor de Compliance e Controles Internos deve analisar o tema e, havendo materialmente a natureza de possível ato ilícito ou em desconformidade com o Código e demais políticas, submeter ao Comitê de Compliance.

13. Disposições Gerais

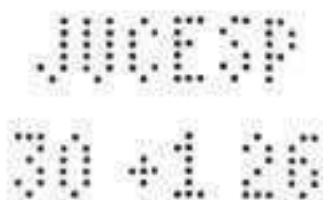
Este Código foi elaborado e revisado conforme quadro abaixo.

13.1. Manutenção de Arquivos

Embora a regra usual, no contexto da regulamentação aplicável ao mercado de capitais, de manutenção de arquivos e evidências seja de 5 (cinco) anos contados do término de dada operação ou relacionamento comercial a Leverage empregará melhores esforços para manter documentos – em especial os relacionados a este Código por, no mínimo, 10 (dez) anos, em consonância com a regra geral de prescrição prevista no Código Civil.

² Área também denominada "Recursos Humanos" em outras instituições.





Visto
Conferido
RG: 13.166.633-2 SP

13.2. Vigência

O Código é público, entra em vigência na data especificada em sua folha de rosto e será revisado, no mínimo, a cada 24 (vinte e quatro) meses, caso não sobrevenha exigência de natureza legal, regulatória ou autorregulatória determinando menor prazo de revisão.

13.3. Sanções

Infrações às regras deste Código podem resultar em sanções internas, incluindo advertência, destituição de cargo na administração da Leverage, desvinculação de Colaborador do quadro societário ou rescisão de contrato de prestação de serviços ou de trabalho, conforme aplicável, sem prejuízo de eventuais sanções legais que venham a ser aplicáveis, inclusive denúncia a órgãos cabíveis em caso de irregularidade de atuação no mercado de capitais.

13.4. Exceções

Qualquer exceção deve ser requerida ao Diretor de Compliance e Controles Internos, mediante fundamentação. O Diretor de Compliance e Controles Internos efetuará a análise de forma independente e informará a decisão, podendo submeter o tema ao Comitê de Compliance.

13.5. Controle de Versões

Versão:	Data	Aprovada por:	Classificação de Uso
1.0	Out/2023	Comitê de Compliance e PLD/FTP	Documento Público
2.0	Jan/2026	Comitê de Compliance e PLD/FTP	Documento Público

Código: 87102095-6a7d-4495-ba12-45ba0f8a7a95



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



Visto
Conferido
RG: 13.166.033-2 SP

Dê-me uma alavanca que moverei o mundo!

Somos a alavanca para que pessoas e negócios atinjam seu potencial máximo. A securitização é um instrumento — o fim é o sucesso duradouro de nossos clientes, parceiros e time.

Nossos Pilares

Acreditamos que o sucesso se constrói com três forças multiplicadas:

Sucesso = Capacidade x Ética x Propósito

Se falta uma, o resultado é o fracasso. Com todas juntas, construímos prosperidade.

Capacidade

Valorizamos mais o esforço disciplinado do que o talento isolado. Porque dedicação constante supera qualquer dom nato. Capacidade é a soma de esforço disciplinado, coragem e talento na busca da excelência em tudo que fazemos.

“Mar calmo não forma bons marinheiros” — crescemos nos desafios, cada crise nos fortalece. Problemas e erros são inerentes a qualquer negócio, mas nós encaramos essas questões com coragem, accountability e resolutividade.

Ética

Viver é tomar decisões de acordo com princípios claros. Busca pela virtude como hábito. São valores inegociáveis:

- I. Fazer o que é certo, não o que é fácil ou conveniente.
- II. Agir com independência profissional.
- III. Atuar com humildade, harmonia e sinceridade.
- IV. Ser fiel aos princípios da Leverage - não se curvar ao poder (político ou financeiro), nem tripudiar sobre os mais fracos.
- V. Valorizar e cultivar a pluralidade e, consequentemente, a tolerância às diferenças, transformando-as em força coletiva.

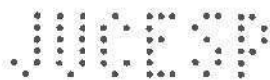
Propósito

48

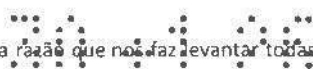
Clicksign: 82106588-6e7d-4883-bb62-05a008a73398



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



Visto
Conferido
RG: 13.166.633-2 SP



Para nosso time o propósito é a razão que nos faz levantar todas as manhãs com entusiasmo. Esperamos despertar um significado na vida de cada um por meio do trabalho na Leverage.

Nosso propósito como empresa é alavancar negócios de nossos clientes, time e parceiros por meio da securitização, garantindo-lhes segurança, sucesso e prosperidade duradoura.

É ter esperança no futuro e orgulho do legado que construímos juntos.

O céu e o inferno estão em nossas ações.

Aprendemos que a prosperidade vem quando colaboramos. Assim como na história do caldeirão de lámén, só alcançamos o “céu” quando usamos nossas habilidades para ajudar o outro. Por isso somos mais que uma empresa: somos uma comunidade que acredita que erguer o outro é a forma mais digna de erguer a nós mesmos, cultivando um ambiente de pertencimento, conexão, generosidade, humildade e crescimento.

Nosso compromisso

Na Leverage, somos guiados por excelência, ética, propósito e tolerância. É nosso compromisso:

- I. Ser o ponto de apoio e alavanca para nossos clientes e parceiros.
- II. Garantir segurança, governança, transparência, previsibilidade e resolutividade aos investidores, tomadores, contrapartes e prestadores de serviço, entregando uma experiência fluida e governança elevada.
- III. Viver nossos valores em cada decisão e relação em nosso trabalho, para que deles nasça prosperidade compartilhada.

Leverage: alavancando o sucesso de pessoas, negócios e da sociedade.

Céu ou Inferno?

Um jovem monge budista pediu a um sábio sacerdote que descrevesse o inferno. O velho sacerdote respondeu que no inferno há um enorme caldeirão de cozinha, de quase um metro de largura, cheio de um delicioso lámén — mas os únicos utensílios de que se dispõem são hashis (“pauzinhos”) de também quase um metro de comprimento.

“Você pode imaginar o que acontece”, explicou o sacerdote. “Todos estão famintos e lutando por alimentar-se com os hashis de quase um metro. Eles lutam para apanhar o macarrão do lámén, mas os pauzinhos são muito longos para manipular o macarrão e levá-lo à boca. Eles ficam furiosos e digladiam-se por causa do lámén, cada qual querendo ser o primeiro a comer, e chegam a agredir-se mutuamente por causa do alimento. No fim, com o macarrão espalhado por toda parte, menos na boca deles, padecem de fome angustiante e permanente.”

O jovem monge pediu depois uma descrição do céu, e o sacerdote replicou: “O céu é totalmente igual, só que cada um apanha o macarrão e o oferece a alguém que esteja do outro lado do caldeirão, dizendo: ‘Por favor, seja o primeiro a saborear este maravilhoso alimento’. O outro aceita o alimento, dizendo: ‘Obrigado e por favor, permita-me retribuir-lhe a gentileza’. Por seu caráter altruísta, eles gozam de eterna felicidade.”

49

Clicksign b7f06588-6e7d-4493-bbd2-f59a0f8a7a95



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

JUCESP
30.01.2026
ANEXO II - TERMO DE ADESAO AO CÓDIGO DE ÉTICA

Visto
Conferido
RG: 13.186.633-2 SP

Eu, [Nome do(a) Declarante], inscrito(a) no CPF/MF sob o nº [] e portador(a) da Cédula de Identidade nº [], residente e domiciliado(a) na [endereço completo], [CEP], na cidade de [] e Estado de [] (o(a) "Declarante"), na qualidade de [sócio | associado | estagiário | prestador de serviços] da [Leverage Companhia Securitizadora, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 48.415.978/0001-40 | Leverage 88 Companhia Securitizadora, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.192.655/0001-75, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com sede na Cidade de São Paulo, SP ("Leverage"), venho, por meio deste instrumento ("Termo de Adesão") declarar ter integral conhecimento das regras constantes do Código de Ética e nas demais Políticas Leverage, todas disponíveis no site da Leverage e na rede interna da instituição, obrigando-me a pautar as minhas ações na Leverage em conformidade com tais regras, sujeitando-me, ainda, às penalidades cabíveis.

Declaro, assim, estar ciente do conteúdo de **TODAS** as normas internas da Leverage, em especial as listadas abaixo, em relação às quais realizo minha expressa adesão, no que for aplicável à minha função, por meio da assinatura deste Termo:

- P01 - Código de Ética;
- P02 - Manual de Compliance e Controles Internos;
- P03 - Política de PLD/FTP;
- P04 - Política de Distribuição e Suitability;
- P05 - Manual de Cadastro | KYC, KYP, KYS e KYE; e
- Demais políticas disponibilizadas por Leverage em redes internas.

Sem prejuízo de outros deveres e obrigações estabelecidos pela Leverage em referidos documentos, comprometo-me, em especial:

- a declarar quaisquer situações que, ainda que apenas potencialmente, possam gerar situação de Conflito de Interesses;
- a manter estrita confidencialidade sobre dados, informações que sejam de propriedade de Leverage ou por esta recebidos, tratados ou armazenados;
- a seguir as normas de prevenção à lavagem de dinheiro e ao financiamento ao terrorismo e proliferação de armas de destruição em massa, bem como a legislação e as melhores práticas anticorrupção; e
- a comunicar, imediatamente, ao Diretor de Compliance e Controles Internos da Leverage qualquer quebra de conduta ética das regras e procedimentos, que venha a ser de meu conhecimento, seja diretamente ou por terceiros.

O não-cumprimento do Código de Ética e das demais políticas da Leverage pode implicar na caracterização de falta grave, podendo ser passível da aplicação das sanções cabíveis, inclusive rescisão de contrato de prestação de serviços, de trabalho ou de estágio, exclusão de quadro societário por justa causa e término

50

Clicksign: 8f705088-6a7a-4a93-bbd2-f58a0f8a7a95



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



Visto
Conferido
RG: 13.166.633-2 SP

de qualquer vínculo com a Leverage conforme aplicável, sem prejuízo de eventual denúncia aos órgãos cabíveis, na hipótese de caracterização de ilícito civil, administrativo ou penal.

Obrigo-me, por fim, a ressarcir qualquer dano ou prejuízo sofrido pela Leverage, seus respectivos sócios e administradores que seja oriundo do descumprimento deste Termo.

[Cidade, data]

[Nome do Profissional]

51

ClickSign 80706588-8a7d-4493-b8d3-058a08a7a598



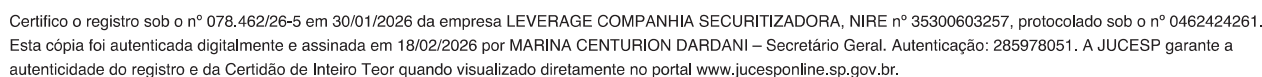
Certifico o registro sob o nº 078.462/26-5 em 30/01/2026 da empresa LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, NIRE nº 35300603257, protocolado sob o nº 0462424261. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 18/02/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 285978051. A JUCESP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

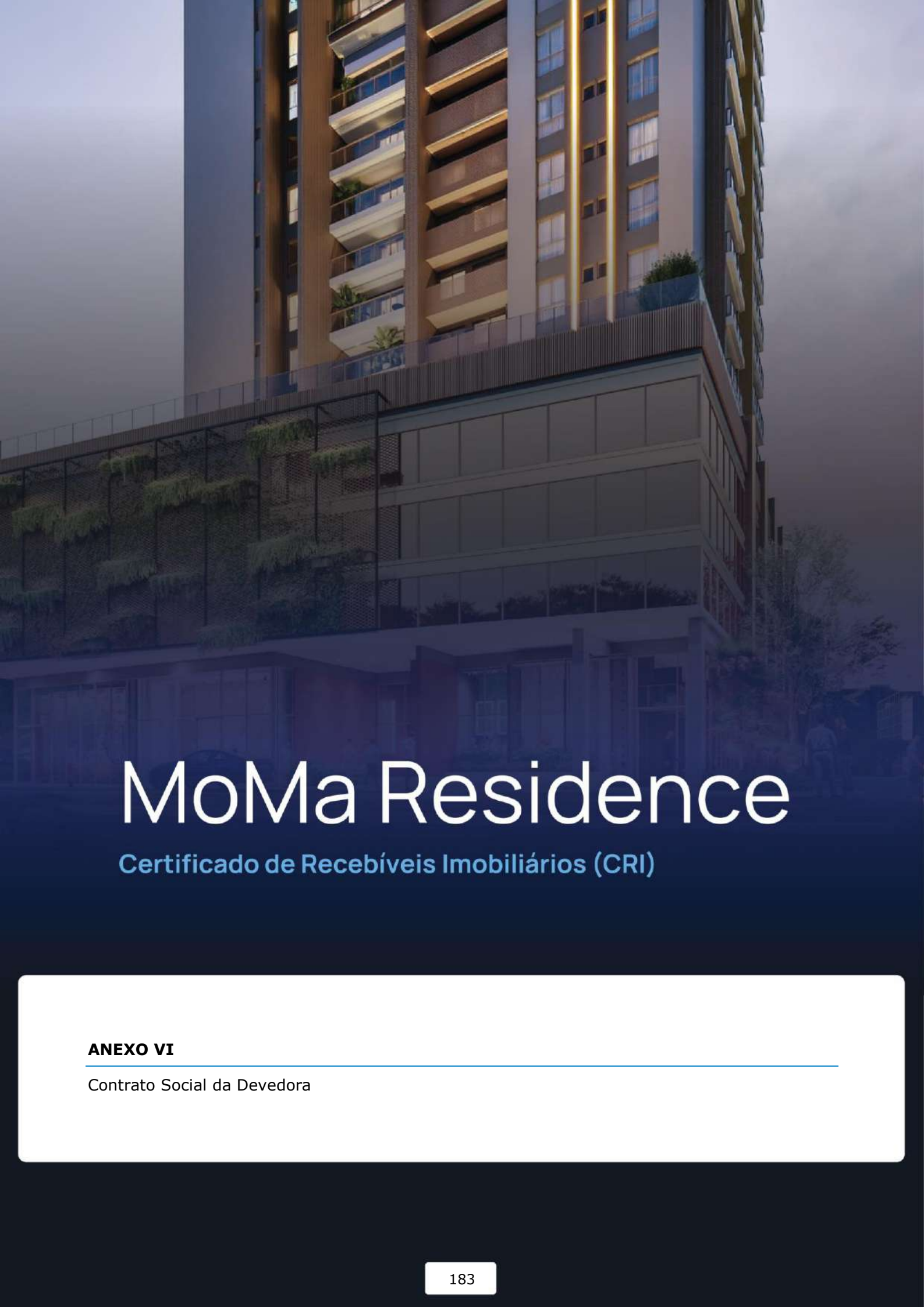


[Informar situações como: atividades externas; conflitos de interesse; participação societária em outras empresas etc.]

[Nome do Profissional]

Cockaigne 1076983-6e28-4483-8b83-450e08c71a9e



A tall, modern residential building with a glass facade and balconies, illuminated at dusk. The building features a green wall on the lower floors and a glass facade on the upper floors. The sky is dark and cloudy.

MoMa Residence

Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)

ANEXO VI

Contrato Social da Devedora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**2ª ALTERAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL
MOMA RESIDENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**

Pelo presente instrumento particular, **ERG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n. 36.036.782/0001-66, registrada na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina sob o n. 42206070343 em sessão de 17/01/2020, NIRE 42206070343, com sede na Rua Herculano Corrêa, n. 84, apto. 1301, Centro, Itajaí (SC), CEP 88301-580, neste ato representado por seu sócio administrador **Emerson Rodrigo Araujo Granado**, nacionalidade brasileira, nascido em 17/01/1989, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, empresário, portador da Cédula de Identidade n. 3.043.030, emitida pela SSP/SC, inscrito no CPF sob o n. 073.988.909.58, residente e domiciliado na Rua Herculano Corrêa, n. 84, apto 1002, Ed. Nantai, Centro, Itajaí (SC), CEP 88.301-580; e **BRM APEX INV RE MOMA RESIDENCE PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade de Vitória, estado do Espírito Santo, à Rua Desembargador Ferreira Coelho, nº 335, bairro Praia do Suá, CEP: 29.052-210, inscrita no CNPJ sob o nº 60.394.490/0001-80 e registrada na Junta Comercial do Estado do Espírito Santo ("JUCEES") sob nº 32203556271, neste ato representada na forma do seu Contrato Social por seu administrador, o Sr. **Fernando Antônio Kulnig Cinelli**, brasileiro, casado, empresário, portador da carteira de identidade nº 3.096.775, expedida pela SPTC/ES, inscrito no CPF sob o nº 120.383.657-09, domiciliado na Cidade de Vitória, Estado de Espírito Santo, à Rua Desembargador Ferreira Coelho, nº 335, bairro Praia do Suá, CEP: 29.052-210;

Na qualidade de únicos sócios que representam a totalidade do capital social da Sociedade de Propósito Específico de Responsabilidade Limitada **MOMA RESIDENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Itajaí, Estado de Santa Catarina, na Rua Florianópolis, 157, bairro Fazenda, CEP 88.301-670, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 47.304.328/0001-65, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESC sob o NIRE 42207258605, **RESOLVEM**, promover a alteração do ato constitutivo originário, conforme segue:

CLÁUSULA PRIMEIRA: A Sociedade passa a ser administrada exclusivamente e ISOLADAMENTE pelo Sr. **EMERSON RODRIGO ARAUJO GRANADO**, nacionalidade brasileira, nascido em 17/01/1989, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, empresário, portador da Cédula de Identidade n. 3.043.030, emitida pela SSP/SC, inscrito no CPF sob o n. 073.988.909.58, residente e domiciliado na Rua Herculano Corrêa, n. 84, apto 1002, Ed. Nantai, Centro, Itajaí (SC), CEP 88.301-580, Brasil, competindo-lhe representá-la ativa, passiva, judicial e extrajudicial, cabendo-lhes o uso de todos os poderes necessários à consecução perfeita dos objetivos sociais e ao normal funcionamento da Sociedade ("Administrador").

CLÁUSULA SEGUNDA: O administrador declara, sob as penas da lei, que não está impedido de exercer a administração da Sociedade, por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrar sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública ou a propriedade.

CLÁUSULA TERCEIRA: Diante das alterações havidas, os sócios resolvem, por este ato e nos termos da Lei nº 10.406/2002, **REESCREVER** e **CONSOLIDAR** o Contrato Social, que passa a vigorar com a seguinte redação:

MOMA RESIDENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

CNPJ/MF 47.304.328/0001-65

NIRE 42207258605

CAPÍTULO I

DA DENOMINAÇÃO SOCIAL, SEDE, OBJETO E PRAZO

CLÁUSULA PRIMEIRA – A sociedade empresária limitada é denominada **MOMA RESIDENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA** (“Sociedade”) e reger-se-á por este contrato social, pelo Acordo de Quotistas da Sociedade, pelas disposições da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (“Código Civil”) e, supletivamente, pela Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 (“Lei das S.A.”).

CLÁUSULA SEGUNDA – A Sociedade terá sua sede na Cidade de Itajaí, Estado de Santa Catarina, na Rua Florianópolis, 157, bairro Fazenda Itajaí, CEP 88.301-670.

CLÁUSULA TERCEIRA – A sociedade poderá, por deliberação dos sócios, criar, instalar, manter ou extinguir agências, sucursais, filiais, escritórios ou departamentos em qualquer ponto do território nacional ou exterior.

CLÁUSULA QUARTA – A sociedade terá por objeto social a Incorporação, Construção e Venda de um empreendimento imobiliário, de natureza predominantemente residencial, na modalidade de incorporação a preço fechado, no município e comarca de Itajaí (SC), nos terrenos objeto das matrículas ns. 2.221, 4.945, 12.823, 13.707, 14.046, 15.017 e 16.066, todas do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí (SC) e outros que a eles venham a ser unificados, cujo projeto arquitetônico legal será realizado em conformidade com a legislação municipal, estadual e federal, para aprovação nos órgãos competentes, tendo como Código e Descrição de Atividade Econômica os seguintes CNAEs:

41.10-7-00 – Incorporação de Empreendimentos Imobiliários;

41.20-4-00 – Construção de Edifícios;

68.10-2-01 – Compra e Venda de Imóveis Próprios.

Parágrafo Único – A responsabilidade técnica, quando exigida pela legislação vigente, para qualquer atividade constante do objeto social, ficará a cargo de profissional legalmente habilitado, sócio quotista ou não.

CLÁUSULA QUINTA – A sociedade iniciou suas atividades na data do registro deste contrato social perante a Junta Comercial do Estado de Santa Catarina e seu prazo de duração é por prazo determinado, perdurando até o encerramento do empreendimento objeto desta sociedade, que se dará com a liquidação de todos os direitos e deveres a ela vinculados.

CAPÍTULO II
DO CAPITAL SOCIAL E RESPONSABILIDADES DOS SÓCIOS

CLÁUSULA SEXTA – O capital social da Sociedade é R\$ 14.259.733,00 (quatorze milhões, duzentos e cinquenta e nove mil, setecentos e trinta e três reais), dividido em 14.259.733 (quatorze milhões, duzentos e cinquenta e nove mil, setecentas e trinta e três) quotas, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, totalmente subscritas e a serem integralizadas em moeda corrente nacional, até o dia 31 de dezembro de 2026, conforme a seguinte proporção:

Sócios	Quotas	Capital integralizado	Capital a integralizar	(%)
ERG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	4.277.920	R\$ 1.688.015,80	R\$ 2.589.904,20	30,00%
BRM APEX INV RE MOMA RESIDENCE PARTICIPAÇÕES LTDA.	9.981.813	R\$ 5.676.806,99	R\$ 4.305.006,01	70,00%
Total	14.259.733	R\$ 7.364.822,79	R\$ 6.894.910,21	100%

Parágrafo Primeiro – A responsabilidade de cada Quotista é restrita ao valor de suas quotas, mas todos respondem solidariamente pela integralização do capital social, nos termos do artigo 1.052 do Código Civil.

Parágrafo Segundo – Os Sócios terão direito de preferência absoluta para subscrever os aumentos de capital da Sociedade, na proporção das quotas que possuírem.

Parágrafo Terceiro – Cada quota confere a seu titular o direito a um voto nas deliberações sociais, sendo que as deliberações na forma deste Contrato Social, obrigarão os ausentes e os vencidos.

CAPÍTULO III
DA TRANSFERÊNCIA DE QUOTAS

CLÁUSULA SÉTIMA – As quotas são indivisíveis perante a Sociedade, salvo para os efeitos de transferências, hipótese em que os Sócios não poderão ceder ou transferir a terceiros estranhos ao capital social, sem o consentimento expresso dos demais Quotistas, aos quais ficam assegurados, em todos os casos, o direito de preferência na aquisição das quotas ofertadas, em igualdade de condições e preço, na proporção das quotas que possuírem, excluídas do respectivo cálculo as quotas possuídas pelo sócio alienante.

Parágrafo Primeiro – O disposto no caput desta cláusula, não se aplica às transferências de quotas quando qualquer dos Sócios resolver, unilateralmente e a qualquer título, inclusive por incorporação, cisão ou fusão, transferir sua participação na sociedade, total ou parcialmente, para outra pessoa

jurídica, ou ainda, ceder-lhe o exercício do seu direito de preferência em aumentos de capital, desde que a cessionária tenha o mesmo controle direto ou indireto, seja controlada, controladora ou esteja sob controle comum do sócio titular das quotas assim transferidas.

Parágrafo Segundo – Para efeito do exercício do direito de preferência instituído nesta cláusula, deverá o sócio que deseja vender toda ou parte de suas quotas, comunicar sua intenção aos demais Sócios por escrito, mediante carta registrada com AR ou e-mail com confirmação de recebimento, cabendo ao ofertante informar aos demais Sócios, observada a mesma forma de notificação da oferta de venda apresentada, especificando a quantidade de quotas alienáveis, o preço e as condições de pagamento, indicando necessariamente o número de parcelas, a correção das parcelas, as garantias negociadas e sua respectiva abrangência e o momento da transferência das quotas, bem como sua inequívoca manifestação quanto à aceitação da proposta.

Parágrafo Terceiro – O direito de preferência, na forma e condições previstas no presente Contrato Social, deverá ser exercido pelos demais Sócios dentro do prazo de 60 (sessenta) dias contados do recebimento da comunicação. Decorrido este prazo, e não sendo exercido total ou parcialmente o direito de preferência pelos Sócios restantes, terá o sócio que deseja vender, o prazo de 60 (sessenta) dias para aliená-las a terceiros, no seu todo ou pela concorrência das sobras verificadas, desde que nas mesmas condições ofertadas aos demais Sócios para o exercício do seu direito de preferência, sendo que não o fazendo dentro do dito prazo, caducará o direito de vender a terceiros, devendo fazer nova comunicação aos demais Sócios, para novo processo que repetirá todas as formalidades, prazos e condições do anterior.

Parágrafo Quarto – Quaisquer negócios com quotas da Sociedade efetuados em desconformidade ou afronta ao disposto nesta Cláusula Sexta e seus parágrafos, são nulos de pleno direito.

CAPÍTULO IV **DA ADMINISTRAÇÃO DA SOCIEDADE**

CLÁUSULA OITAVA - A administração da Sociedade será exercida por uma ou mais pessoas, Sócios ou terceiros não Sócios, designados no Contrato Social, através de deliberação específica dos Sócios. Os administradores representarão a Sociedade, ativa e passivamente, judicial ou extrajudicialmente, podendo praticar todos e quaisquer atos relativos aos negócios sociais, respeitando-se as deliberações dos Sócios nos termos dos parágrafos Quinto e Sexto da Cláusula Décima, além de representá-la perante os órgãos públicos federais, estaduais e municipais e autarquias.

Parágrafo Primeiro – A Sociedade passa a ser administrada exclusivamente pelo Sr. Emerson Rodrigo Araujo Granado, nacionalidade brasileira, nascido em 17/01/1989, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, empresário, portador da Cédula de Identidade n. 3.043.030, emitida pela SSP/SC, inscrito no CPF sob o n. 073.988.909.58, residente e domiciliado na Rua Herculano Corrêa, n. 84, apto 1002, Ed. Nantai, Centro, Itajaí (SC), CEP 88.301-580, Brasil, competindo-lhe representá-la ativa, passiva, judicial e extrajudicial, cabendo-lhes o uso de todos os poderes necessários à consecução perfeita dos objetivos sociais e ao normal funcionamento da Sociedade (“Administrador”).

Parágrafo Segundo – Todo e qualquer documento que importe em responsabilidade ou obrigação da Sociedade, bem como exoneração de obrigação de terceiros perante a Sociedade, tais como escrituras, contratos e a emissão, endosso, aceite e saque de quaisquer títulos de crédito e cheques, serão obrigatoriamente assinados (a) pelo Administrador; ou (b) por 02 (dois) Procuradores nomeados pela Sociedade, sempre em conjunto, desde que investidos de poderes especiais e nos limites do mandato.

Parágrafo Terceiro – As correspondências simples, anotações de carteiras profissionais e meras comunicações poderão ser assinadas: (a) isoladamente pelo Administrador da Sociedade ou ainda (b) por um Procurador nomeado pela Sociedade, desde que investido de poderes especiais.

Parágrafo Quarto – Nos casos de falecimento, impedimento ou falta do Administrador, e, ainda, eventual substituição de administrador, será imediatamente nomeado novo Administrador, em reunião de Sócios a ser convocada e realizada nos termos desse Contrato Social, observada a regra de nomeação e eleição de Administrador constante de eventual acordo de Quotistas arquivado na sede da Sociedade.

Parágrafo Quinto – Competem ao administrador, respeitando-se as deliberações dos Sócios nos termos dos parágrafos quinto e sexto da Cláusula Décima e respeitado eventual Acordo de Quotistas:

(i) Representar, ativa e passivamente, a Sociedade em todos e quaisquer atos relativos ao objeto social, administrativos ou judiciais, contratadas com terceiros e/ou com Quotistas, sejam instituições, entidades e/ou demais sociedades de direito público ou privado;

(ii) Celebrar contratos com escritórios de contabilidade e advocacia, bem como todos e quaisquer contratos de prestação de serviços com terceiros necessários para as atividades objeto da Sociedade;

(iii) Representar a Sociedade perante a Prefeitura Municipal de Itajaí/SC, Cartório de Registro de Imóveis, concessionárias de serviços públicos e demais órgãos públicos direta ou indiretamente envolvidos no desenvolvimento, construção e regularização do empreendimento;

(iv) Representar a Sociedade na prática de quaisquer atos ou negócios jurídicos junto a instituições financeiras, incluindo a abertura e encerramento de contas bancárias, a movimentação de recursos pela emissão de cheque, meios eletrônicos ou quaisquer outros instrumentos bancários, bem como a renúncia de direitos, além de receber ou dar quitação dos créditos de qualquer natureza existentes, da Sociedade;

(v) Representar a Sociedade na constituição e/ou nomeação de procuradores com poderes de administração *ad negocia* ou *ad judicia et extra*, assim como também a constituição de mandatários para representar isoladamente a Sociedade em casos específicos.

Parágrafo Sexto – O administrador da Sociedade terá direito a uma retirada mensal a título de pró-labore, em valor a ser definido anualmente pelos Sócios em reunião específica, condicionado, entretanto, que a Sociedade tenha receita operacional.

Parágrafo Sétimo – Caberá aos administradores prestar aos Sócios todas as informações sobre o desenvolvimento do empreendimento e sobre os atos de sua administração, mediante relatório detalhado, conforme critérios definidos por todos os Sócios, a ser enviado mensalmente por e-mail, conforme indicado formalmente pelos Sócios, com comprovação de entrega e leitura.

Parágrafo Oitavo – O Administrador deverá apresentar anualmente na reunião de Sócios a ser realizada nos 04 (quatro) primeiros meses do exercício seguinte, relatório de auditoria independente. Todas as despesas com a contratação de auditoria independente serão suportadas exclusivamente pela Sociedade.

Parágrafo Nono – Fica vedado, em qualquer hipótese, o uso da razão social e/ou a prática de atos em negócios estranhos aos objetos da Sociedade, assim como para prestar avais ou fianças a qualquer sócio ou a terceiros, sob pena de não produzirem efeitos em relação à mesma.

Parágrafo Décimo – O Administrador não poderá emitir e assinar notas promissórias, tampouco adquirir Letra de Câmbio, salvo mediante aprovação em reunião dos Sócios, por unanimidade do capital social.

Parágrafo Décimo Primeiro – Os Administradores ficam dispensados de prestar caução.

CAPÍTULO V

DECLARAÇÃO DE DESIMPEDIMENTO

CLÁUSULA NONA – O Administrador declara, sob as penas da lei, que não está impedido de exercer a administração da Sociedade, por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrar sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública ou a propriedade.

CAPÍTULO VI

DA NOMEAÇÃO DE PROCURADORES

CLÁUSULA DÉCIMA – A Sociedade poderá constituir procuradores para representá-la em caráter geral ou em atos específicos, mediante representação conjunta do administrador, devendo o respectivo instrumento de mandato especificar os poderes conferidos, bem como o seu prazo de validade, que, se omissa, será considerado o dia 31 de dezembro do exercício em que foi outorgado. Cada sócio terá o direito a indicar ao menos 01 (um) procurador para representar a Sociedade.

CAPÍTULO VII

DAS DELIBERAÇÕES SOCIAIS

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – A reunião de Sócios realizar-se-á na forma e prazos previstos em lei, mediante a convocação do Administrador ou por qualquer dos Sócios, sendo dispensadas tais convocações, quando todos os Sócios comparecerem. As deliberações tomadas em conformidade com a lei e o contrato vinculam todos os Sócios, ainda que ausentes ou dissidentes.

Parágrafo Primeiro – A reunião será presidida pelo administrador que a houver convocada, por sócio escolhido entre os presentes, ou por quem for escolhido pela maioria dos presentes. Os trabalhos poderão ser secretariados por qualquer pessoa indicada pelo presidente da reunião de Sócios.

Parágrafo Segundo – As reuniões de Sócios serão convocadas por qualquer dos Administradores, por meio de avisos expedidos por via postal ou por e-mail, aos endereços e e-mails indicados expressamente pelos Sócios, entregue a contrarrecibo ou comprovante de recebimento, com pelo menos 8 (oito) dias de antecedência, contendo a data da realização, local, horário e ordem do dia.

Parágrafo Terceiro – Dispensam-se as formalidades de convocação previstas no parágrafo 3º, do artigo 1.152 do Código Civil, quando todos os Sócios comparecerem ou se declararem, por escrito, cientes do local, data, hora e ordem do dia.

Parágrafo Quarto – A reunião de Sócios deve realizar-se ao menos uma vez por ano, nos 4 (quatro) primeiros meses seguintes ao término do exercício social, com objetivo de:

- (i) tomar as contas dos administradores e deliberar sobre o balanço patrimonial e o demonstrativo do resultado econômico da Sociedade;
- (ii) deliberar sobre a destinação do lucro líquido do exercício, se houver, e a distribuição de dividendos, quando for o caso; e,
- (iii) eleger os administradores e os membros de conselhos e comitês constituídos na forma de eventual acordo de Quotistas, quando for o caso.

Parágrafo Quinto – Dependem da deliberação dos Sócios, além de outras matérias indicadas na lei, neste Contrato Social e/ou em eventual acordo de Quotistas:

- (i) A designação de administradores;
- (ii) A destituição de administrador;
- (iii) O modo de remuneração dos administradores, quando for o caso;
- (iv) A modificação do Contrato Social;

(v) A transformação, a incorporação, a cisão, a fusão e a dissolução da sociedade, ou a exceção do estado de liquidação;

(vi) A nomeação e destituição dos liquidantes e o julgamento das suas contas;

(vii) A aprovação de negócios e documentos que desonerem terceiros e obrigações para com a Sociedade, independentemente do valor;

(viii) Operações realizadas entre a Sociedade, de um lado, e qualquer sócio e/ou qualquer parte relacionada a algum dos Sócios, de outro, salvo as operações realizadas em condições de mercado e no curso normal dos negócios sociais da Sociedade;

(ix) O pedido de falência ou de recuperação judicial ou extrajudicial; e

(x) Suspensão dos direitos políticos dos Sócios que deixarem de cumprir as obrigações impostas pela Lei ou pelo Contrato Social.

Parágrafo Sexto – A aprovação de qualquer matéria pela reunião de Sócios dependerá sempre da manifestação favorável de Sócios que correspondam a unanimidade do capital social da Sociedade.

Parágrafo Sétimo – Exceto se já aprovados expressamente pela Sociedade, a prática de atos que importe assunção de obrigações, alienação de bens integrantes do ativo permanente, ou ainda a prestação de garantias fidejussórias e/ou a constituição de qualquer tipo de gravame ou restrição sobre os ativos da Sociedade, cujo valor global seja superior em qualquer caso a R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), sujeito a reajuste anual, a contar de 23 de maio de 2025, de acordo com a variação positiva do IGP-M (índice geral de preços do Mercado) da Fundação Getúlio Vargas, somente poderão ser autorizadas mediante deliberação em reunião de Sócios, observando-se o quórum previsto no parágrafo sexto acima, deste Contrato Social.

Parágrafo Oitavo – Os Sócios poderão ser representados em reuniões, por um Sócio ou por um advogado, mediante outorga de mandato com especificação dos atos autorizados, devendo o instrumento ser levado a registro juntamente com a ata de reunião de Sócios.

Parágrafo Nono – A realização de reunião de Sócios é dispensável quando todos os Sócios decidirem por escrito, sobre as matérias que seriam o objeto dela.

CAPÍTULO VIII

DO BALANÇO PATRIMONIAL E DOS LUCROS E PERDAS

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – O exercício social será coincidente com o ano-calendário e a todo dia 31 de dezembro de cada ano será procedido o levantamento do balanço do exercício, sendo que os lucros ou prejuízos verificados serão distribuídos ou suportados pelos Sócios na proporção de suas quotas de capital, na forma prevista do artigo 1.065 do Código Civil.

Parágrafo Primeiro – A Sociedade poderá, por deliberação em reunião de Sócios, observada a manifestação favorável de Sócios que correspondam a unanimidade do capital social da Sociedade, conforme estabelecido neste Contrato Social, levantar balanços intermediários ou intercalares, autorizando o pagamento de juros sobre capital próprio ou a distribuição de dividendos com base no lucro até então apurado, bem como à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucro porventura existentes.

Parágrafo Segundo – O lucro líquido apurado pela Sociedade após a conclusão do empreendimento, ou ainda no curso de sua incorporação, mas desde que evidentemente desnecessária a reaplicação de recursos na mesma, deverá ser distribuído aos Sócios observando as regras e condições a serem determinadas entre si, sendo desde já autorizada a distribuição desproporcional à quantidade de quotas detida por cada Sócio, na forma prevista em eventual acordo de Quotista.

CAPÍTULO IX

DA RESOLUÇÃO DA SOCIEDADE EM RELAÇÃO A UM SÓCIO

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – A Sociedade poderá determinar a exclusão de Sócio por justa causa, em virtude de atos de inegável gravidade, conforme definido em lei e/ou neste Contrato Social, mediante deliberação dos Sócios e alteração do Contrato Social. Nesta hipótese, deverá ser convocada reunião especialmente para esse fim, cientificando-se o sócio acusado em tempo hábil para permitir o seu comparecimento e o exercício do direito de defesa.

Parágrafo Único – Serão consideradas como justa causa para efeitos desta Cláusula, dentre outras situações previstas em lei, quando: (i) o Sócio remisso estiver inadimplente em 03 (três) ou mais parcelas de aportes, consecutivas ou não; (ii) o Sócio estiver inadimplente com qualquer outra obrigação disposta no Contrato Social; ou, (iii) o Sócio apresentar pedido expresso para desobrigar-se da realização dos aportes de capital, conforme compromisso assumido.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – A Sociedade resolverá, também, em relação a um Sócio em caso de retirada, falência ou recuperação judicial ou extrajudicial, liquidação, incapacidade superveniente ou insolvência do Sócio. Em qualquer das hipóteses, a resolução em relação a um Sócio não prejudicará a continuidade da Sociedade, a qual prosseguirá com os Sócios remanescentes, devendo os respectivos haveres, apurados na forma da Cláusula Décima Quinta abaixo, serem pagos diretamente a seus representantes legais.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – Nos casos em que a Sociedade se resolver em relação a um Sócio, o valor de sua quota, considerada pelo montante efetivamente integralizado, liquidar-se-á com base na situação patrimonial da Sociedade, à data da resolução, verificada em balanço especialmente levantado para tal fim, tendo como data base o mês de ocorrência do evento. Salvo deliberação por unanimidade dos Sócios, os haveres então apurados serão pagos em 36 (trinta e seis) parcelas iguais, sucessivas e mensais, deduzindo-lhe os juros moratórios, as multas não compensatórias e demais despesas incorridas pela Sociedade em virtude da resolução, tudo corrigido pelo índice de variação aplicado às cadernetas de poupança, sem qualquer direito a ativos da Sociedade, inclusive ativos

ocultos (*goodwill*), sendo o primeiro vencimento no prazo de até 90 (noventa) dias contados da emissão da competente carta de habitação do empreendimento pela municipalidade.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – Liquidando-se a Sociedade por qualquer outro motivo, os Sócios por votos correspondentes à unanimidade do capital social, cabendo sempre a cada Quotista, tantos votos, quantas quotas possuir, elegerão o liquidante, ditando-lhe a forma de liquidação, bem como o destino do patrimônio.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – Restando apenas um Sócio, este terá, ao seu livre e exclusivo critério, o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias para recompor a pluralidade social ou requerer, na Junta Comercial do Estado do Espírito Santo, a transformação da Sociedade para Sociedade Limitada Unipessoal (SLU).

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – Inexistindo interesse dos Sócios remanescentes na continuidade da Sociedade, esta será liquidada após a apuração do balanço patrimonial na data do evento. O resultado positivo ou negativo será distribuído ou suportado pelos Sócios na proporção de suas quotas.

CAPÍTULO X **DO ACORDO DE QUOTISTAS**

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – A Sociedade observará os acordos de Quotistas eventualmente arquivados na sua sede, dos quais seja parte ou interveniente, nos termos do Artigo 118 da Lei das S/A. Havendo quaisquer divergências, lacunas ou ambiguidades e/ou conflitos entre o disposto no presente Contrato Social e em acordo de Quotista, as disposições do acordo prevalecerão até o limite permitido pela legislação aplicável.

CAPÍTULO XI **DO FORO**

CLÁUSULA VIGÉSIMA - Fica eleito o Foro de Itajaí, Comarca de Santa Catarina para dirimir qualquer controvérsia em relação ao presente Contrato Social, renunciando os Quotistas envolvidos, expressamente, a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem em perfeito acordo, em tudo que neste instrumento particular foi lavrado, obrigam-se a cumprir o presente ato constitutivo, e assim o presente instrumento em uma única via que será destinada ao registro e arquivamento na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina.

E, por estarem assim justos e combinados, assinam a presente alteração e consolidação de contrato social em uma única via.

Itajaí (SC), 11 de junho de 2026.

**ERG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
LTDA.**

**EMERSON RODRIGO ARAUJO
GRANADO**

**BRM APEX INV RE MOMA RESIDENCE
PARTICIPAÇÕES LTDA.**

2 ACS - MOMA RESIDENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE. v.
final.docx

Documento número #a8ac87c9-e00b-43c3-a879-1b963e2eaf08
Hash do documento original (SHA256): 3be22a23c87426c31e5bce9643aeded3718a0b4d8aa037d899d56c4b76bb563f
Hash do PAdES (SHA256): 46372f91518d6d1b9b2ef21b376376bfe9f44b66fc6c042ff9c522f25157425b

Assinaturas

1 assinatura digital e 1 assinatura eletrônica

✓ **Fernando Antonio Kulnig Cinelli**
CPF: 120.383.657-09
Assinou como representante legal em 09 jul 2026 às 13:18:07

✓ **Emerson Rodrigo Araujo Granado**
CPF: 073.988.909-58
Assinou como representante legal em 09 jul 2026 às 13:12:03
Emitido por Autoridade Certificadora SERPRORFBv5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 01 dez 2026

Log

09 jul 2026, 10:16:46	Operador com email amarale@apexpartners.com.br na Conta d735236a-c7ab-426b-81be-7f0c41ec856f criou este documento número a8ac87c9-e00b-43c3-a879-1b963e2eaf08. Data limite para assinatura do documento: 08 de agosto de 2026 (10:16). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
09 jul 2026, 10:19:32	Operador com email amarale@apexpartners.com.br na Conta d735236a-c7ab-426b-81be-7f0c41ec856f alterou o processo de assinatura. Data limite para assinatura do documento: 08 de agosto de 2026 (10:23).
09 jul 2026, 10:19:32	Operador com email amarale@apexpartners.com.br na Conta d735236a-c7ab-426b-81be-7f0c41ec856f adicionou à Lista de Assinatura: emerson@luminareresidencial.com.br para assinar como representante legal, via E-mail. Pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Emerson Rodrigo Araujo Granado.
09 jul 2026, 10:19:32	Operador com email amarale@apexpartners.com.br na Conta d735236a-c7ab-426b-81be-7f0c41ec856f adicionou à Lista de Assinatura: cinellif@apexpartners.com.br para assinar como representante legal, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Fernando Antonio Kulnig Cinelli e CPF 120.383.657-09.

09 jul 2026, 13:12:03	Emerson Rodrigo Araujo Granado assinou como representante legal. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A1 e-cpf. CPF informado: 073.988.909-58. IP: 189.112.105.113. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -26.95758914209868 e longitude -48.64304857756935. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location . Componente de assinatura versão 1.1475.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
09 jul 2026, 13:18:07	Fernando Antonio Kulnig Cinelli assinou como representante legal. Pontos de autenticação: Token via E-mail cinellif@apexpartners.com.br. CPF informado: 120.383.657-09. IP: 189.84.217.138. Componente de assinatura versão 1.1475.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
09 jul 2026, 13:18:07	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número a8ac87c9-e00b-43c3-a879-1b963e2eaf08.



Documento assinado com validade jurídica.
Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.
As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº a8ac87c9-e00b-43c3-a879-1b963e2eaf08, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.



GOVERNO DO ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DE INDÚSTRIA, COMÉRCIO E SERVIÇOS
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SANTA CATARINA



TERMO DE AUTENTICAÇÃO

NOME DA EMPRESA	MOMA RESIDENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
PROTOCOLO	266454399 - 07/07/2026
ATO	002 - ALTERACAO
EVENTO	021 - ALTERACAO DE DADOS (EXCETO NOME EMPRESARIAL)

MATRIZ

NIRE 42207258605
CNPJ 47.304.328/0001-65
CERTIFICO O REGISTRO EM 10/07/2026
SOB N: 20266454399

EVENTOS

051 - CONSOLIDACAO DE CONTRATO/ESTATUTO ARQUIVAMENTO: 20266454399

SIGNATÁRIO(S) QUE ASSINOU(ASSINARAM) DIGITALMENTE

Cpf: 09680376907 - ARMANDO LUIZ MAFRA - Assinado em 09/07/2026 às 14:01:26

Este ato arquivado na JUCESC contém 14 páginas, sendo esta página integrante do documento registrado.



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina

Certifico o Registro em 10/07/2026

Arquivamento: 20266454399. Protocolo: 266454399 de 07/07/2026. NIRE: 42207258605

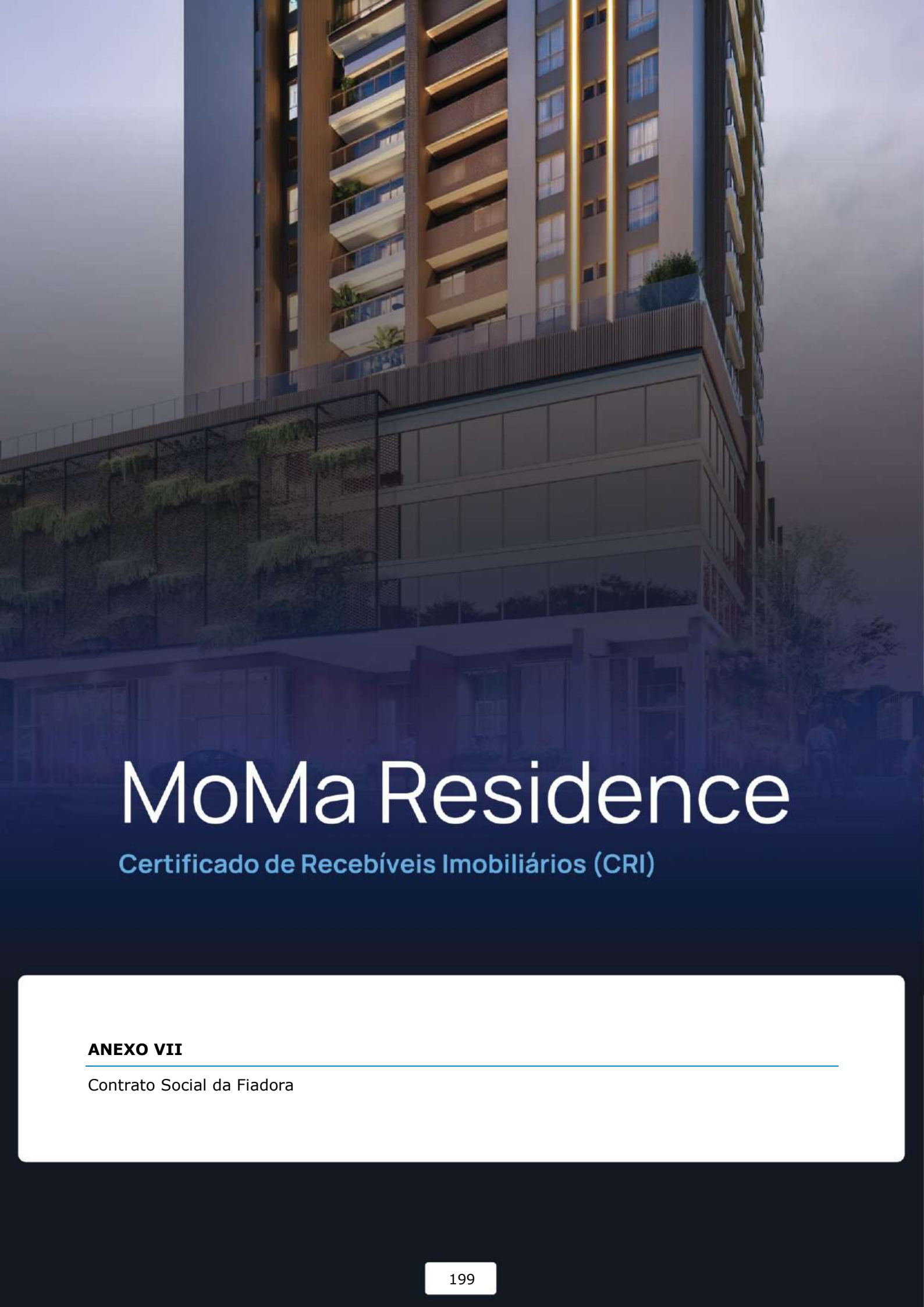
Nome da empresa MOMA RESIDENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA

Este documento pode ser verificado em <https://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaodocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela: 267180680638620

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/07/2026

por LUCIANO LEITE KOWALSKI - Secretário(a) Geral



MoMa Residence

Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)

ANEXO VII

Contrato Social da Fiadora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



http://assinador.pscs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave1=OSXf635LhXTDlJ08Xua15Q&chave2=Ug8cwwsph_-cK6j5CVuIRA
ASSINADO DIGITALMENTE POR: 07398890958-EMERSON RODRIGO ARAUJO GRANADO

QUARTA ALTERAÇÃO CONTRATUAL E CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL “AIKON EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.”

Pelo presente instrumento particular de alteração que faz **EMERSON RODRIGO ARAUJO GRANADO**, nacionalidade brasileira, nascido em 17/01/1989, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, advogado, portador da Cédula de Identidade n. 3.043.030, emitida pela SSP/SC, inscrito no CPF sob o n. 073.988.909.58, residente e domiciliado na Rua Herculano Corrêa, n. 84, apto 1301, Ed. Nantai, Centro, Itajaí (SC), CEP 88.301-580, Brasil.

Único sócio da Sociedade Limitada que gira sob o nome empresarial de “**AIKON EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**”, registrada na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina sob o n. 42206070343 em sessão de 17/01/2020, NIRE 42206070343 e inscrita no CNPJ sob o n. 36.036.782/0001-66, estabelecida na Rua Herculano Corrêa, n. 84, apto 1301, Ed. Nantai, Centro, Itajaí (SC), CEP 88.301-580, o qual de livre e espontânea vontade, resolve realizar a Quarta Alteração Contratual e a respectiva consolidação do contrato social.

CLÁUSULA PRIMEIRA: A sociedade resolve alterar sua razão social para **ERG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

CLÁUSULA SEGUNDA: Por este e na melhor forma de direito, em consonância com o que determina o art. 2.031 da Lei n. 10.406/02, o sócio resolve consolidar seu Contrato Social e demais alterações, que passará a reger-se pelo que está contido nas cláusulas a seguir:

CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL DE CONSTITUIÇÃO

CAPÍTULO I

Da denominação social, sede, objeto e prazo

CLÁUSULA PRIMEIRA: A sociedade girará sob a denominação social de **ERG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

CLÁUSULA SEGUNDA: A sociedade terá sua sede social localizada na Rua Herculano Corrêa, n. 84, apto 1301, Ed. Nantai, Centro, Itajaí (SC), CEP 88.301-580.

CLÁUSULA TERCEIRA: A sociedade poderá, por decisão do sócio único, criar, instalar, manter ou extinguir agências, sucursais, filiais, escritórios ou departamentos em qualquer ponto do território nacional ou exterior e participar de outras sociedades afins ou não.

CLÁUSULA QUARTA: A sociedade tem por objeto administração de obras, construção e incorporação de empreendimentos imobiliários.

PARÁGRAFO ÚNICO: A responsabilidade técnica, quando exigida pela legislação vigente, para qualquer atividade constante do objeto social, ficará a cargo de profissional legalmente habilitado, sócio quotista ou não.

CLÁUSULA QUINTA: A sociedade iniciará suas atividades a partir do registro deste contrato social perante a Junta Comercial do Estado de Santa Catarina e seu prazo de duração é por prazo indeterminado.

1



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina

Certifico o Registro em 13/04/2026

Arquivamento 20268122792 Protocolo 268122792 de 08/04/2026 NIRE 42206070343

Nome da empresa ERG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 212807717285940

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 13/04/2026 FABIANA EVERLING - Secretária-Geral



CAPÍTULO II

Do capital social, quotas, quotistas e responsabilidades

CLÁUSULA SEXTA: O Capital Social é de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), dividido em 50.000 (cinquenta mil) quotas, com valor nominal unitário de R\$ 1,00 (um real), integralmente subscrito e integralizados neste ato em moeda corrente, sendo integralmente distribuído ao sócio **EMERSON RODRIGO ARAUJO GRANADO**, nos seguintes termos:

Sócios	Quotas	%	Valor (R\$)
EMERSON RODRIGO ARAUJO GRANADO	50.000	100	50.000,00
Total	50.000	100	50.000,00

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A natureza jurídica da sociedade é empresária e seu regime jurídico é de sociedade limitada, ficando a responsabilidade do sócio restrita ao valor do capital social subscrito, respondendo pela integralização do capital social.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O sócio não responde subsidiariamente pelas obrigações sociais, nos termos do art. 1.054 c/c 997 da Lei n. 10.406/02.

PARÁGRAFO TERCEIRO: As quotas do capital social são indivisíveis em relação à sociedade e poderão ser livremente transferidas, alienadas, caucionadas, empenhadas, oneradas ou gravadas, total ou parcialmente, a qualquer título, a terceiros pelo sócio.

CLÁUSULA SÉTIMA: O sócio é obrigado, na forma e no prazo previsto, às contribuições estabelecidas no contrato social.

Capítulo III

Do aumento e diminuição de capital social

CLÁUSULA OITAVA: O capital social poderá ser aumentado ou reduzido, segundo as necessidades da sociedade, nos termos e na forma pela qual deliberar o sócio em instrumento próprio.

PARÁGRAFO ÚNICO: O aumento do capital social poderá ocorrer mediante conferência de bens, segundo o valor contábil/declarado ou por valor constante em laudo de avaliação, a critério do sócio.

CAPÍTULO III

Das deliberações sociais

CLÁUSULA NONA: Todas as decisões e deliberações sociais da **EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** serão tomadas exclusivamente pelo seu único sócio, **EMERSON RODRIGO ARAUJO GRANADO**, na qualidade de titular de todas as quotas do capital social.



PARÁGRAFO PRIMEIRO: As decisões do sócio único que impliquem em alteração do Contrato Social deverão ser formalizadas por escrito, observadas as exigências legais e regulamentares para seu registro perante a Junta Comercial do Estado de Santa Catarina (JUCESC).

PARÁGRAFO SEGUNDO: As demais decisões do sócio único, que não demandem alteração contratual ou registro específico, deverão ser registradas em livro próprio ou de outra forma que permita sua comprovação, conforme a legislação aplicável.

CAPÍTULO IV

Da administração

CLÁUSULA DÉCIMA: A sociedade poderá, a qualquer momento, designar administradores não sócios no próprio contrato social ou por decisão do sócio único.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: A administração da sociedade será exercida isoladamente pelo sócio **EMERSON RODRIGO ARAUJO GRANADO** e a ele cabe os poderes de administração dos negócios sociais e prática dos atos necessários para regular o funcionamento da sociedade, representando-a em juízo ou fora dele, ativa e passivamente, podendo contratar, transigir, contrair obrigações, enfim, desempenhar todos os atos necessários para o cumprimento de suas atribuições, sempre no interesse da sociedade.

PARÁGRAFO ÚNICO: É vedado ao administrador, em nome próprio ou da sociedade, prestar aval, fiança ou oferecer garantias em favor de terceiros, salvo os atos que forem praticados em benefício ou a favor da própria sociedade, coligadas ou controladas.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: O administrador receberá mensalmente, a título de pró-labore, a importância fixada em ata.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: O prazo de gestão do(s) administrador(es) nomeado(s) é por tempo indeterminado, podendo ser destituído a qualquer tempo, conforme disposição do presente contrato social.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: A sociedade manterá os registros contábeis e fiscais necessários.

CAPÍTULO V

Da sucessão, impedimento ou extinção do Sócio Único

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: A Sociedade não se dissolverá em face de interdição, falência, insolvência ou impedimento do Sócio Único. Nesses casos, a administração da Sociedade será exercida na forma da lei, ou por decisão judicial, ou ainda por nomeação de curador ou administrador provisório, conforme o caso, visando sempre a continuidade da empresa.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: Em caso de falecimento do Sócio Único, a Sociedade continuará suas atividades com os sucessores (herdeiros e/ou legatários), que ingressarão na sociedade, respeitando a forma de transmissão e a distribuição das quotas que vier a ser definida no respectivo processo de inventário e partilha. Caso não haja interesse dos sucessores na

3



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina

13/04/2026

Certifico o Registro em 13/04/2026

Arquivamento 20268122792 Protocolo 268122792 de 08/04/2026 NIRE 42206070343

Nome da empresa ERG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 212807717285940

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 13/04/2026 FABIANA EVERLING - Secretária-Geral

continuidade da Sociedade ou na sua alienação a terceiros, a Sociedade será dissolvida e liquidada na forma da lei.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: As disposições referentes à apuração de haveres, forma e prazos de pagamento de quotas sociais, previstas para a retirada de sócio de sociedades pluripessoais, não se aplicam à Sociedade Unipessoal. Em caso de dissolução da Sociedade, seja por decisão do Sócio Único ou de seus sucessores, ou por qualquer outra causa legal, a liquidação da Sociedade e a distribuição do ativo remanescente ocorrerão conforme as normas legais aplicáveis e as disposições pertinentes deste Contrato Social.

CAPÍTULO VI

Da dissolução e liquidação

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: Ocorrerá a dissolução da sociedade quando houver insuficiência de capital, impossibilidade de execução do objeto social, nas hipóteses previstas na Lei ou por deliberação do sócio único.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA: Determinada a dissolução, cumpre à Administração providenciar a investidura de liquidante, que poderá ser o sócio ou um terceiro, devidamente escolhido pelo sócio. Procedendo-se a liquidação da sociedade e uma vez saldado todo o passivo, o ativo inerente será destinado ao único sócio.

CAPÍTULO VII

Do exercício social, reservas e distribuição dos lucros

CLÁUSULA VIGÉSIMA: O exercício social iniciar-se-á no dia 01 de janeiro e terminará no dia 31 de dezembro do mesmo ano, devendo o administrador, nesta ocasião, prestar contas justificadas de sua administração, procedendo à elaboração das demonstrações financeiras exigidas em lei, que não precisarão ser arquivadas perante o Registro de Comércio ou publicadas.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Do lucro apurado, depois de deduzida a provisão para o imposto de renda, o remanescente terá a destinação que for atribuída pelo sócio. Ocorrendo prejuízos, serão compensados com resultados positivos futuros, com lucros acumulados ou absorvidos pelo capital social, com sua consequente redução, nos termos da lei.

PARÁGRAFO SEGUNDO: A sociedade poderá levantar demonstrações financeiras intermediárias, proceder com a apuração contábil mensal do lucro e distribuir lucros apurados a qualquer tempo, observadas as limitações legais, e ainda distribuir lucros com base nos lucros acumulados ou reservas de lucros constantes do último balanço patrimonial.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Não poderão eventuais credores do sócio, mesmo na hipótese de insuficiência de bens dele, fazer recair a execução sobre o que lhe couber nos lucros da sociedade ou na parte que lhe tocar em liquidação.

CAPÍTULO VIII

Das disposições finais

4



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina

Certifico o Registro em 13/04/2026

Arquivamento 20268122792 Protocolo 268122792 de 08/04/2026 NIRE 42206070343

Nome da empresa ERG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 212807717285940

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 13/04/2026 FABIANA EVERLING - Secretária-Geral

13/04/2026

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: Nos casos omissos neste contrato, a sociedade se regerá pelos dispositivos referentes às Sociedade Limitadas, constantes na Lei n. 10.406/2002 e terá regência supletiva, no que for aplicável, pela Lei n. 6.404/1976.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: O administrador declara, sob penas da lei, que não está impedido, por lei especial, de exercer a administração da sociedade, nem está condenado a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos ou por crime de natureza falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou, ainda, contra a economia popular, o sistema financeiro nacional, normas de defesa da concorrência, as relações de consumo, fé pública ou a propriedade.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA: O sócio subscritor das quotas do capital social declara, para todos os efeitos legais, que não está impedido, nos termos da lei, de exercer os atos empresariais, em virtude de condenação criminal ou qualquer tipo de impedimento legal inclusive incapacidade superveniente, encontrando-se em pleno exercício de seus direitos civis, inclusive de personalidade.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA: O endereço do sócio, constante do Contrato Social, será válido para o encaminhamento de convocações, cartas, avisos etc., relativos a atos societários de seu interesse.

PARÁGRAFO ÚNICO: A responsabilidade quanto à informação oportuna de alterações desses endereços é exclusiva do sócio, que deverá fazê-la por escrito.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA: Fica eleito o foro da Comarca de Itajaí (SC), para o exercício e cumprimento dos direitos e obrigações resultantes deste contrato, bem como a solução de quaisquer litígios que dele possam decorrer, renunciando a qualquer outro foro, por mais especial ou privilegiado que venha ser.

Itajaí/SC, 07 de abril de 2026.

EMERSON RODRIGO ARAUJO GRANADO
CPF: 073.988.909-58

VISTO ADVOGADO:

Emerson de Moraes Granado
OAB/SC 15.145

5



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina

Certifico o Registro em 13/04/2026

Arquivamento 20268122792 Protocolo 268122792 de 08/04/2026 NIRE 42206070343

Nome da empresa ERG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 212807717285940

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 13/04/2026 FABIANA EVERLING - Secretária-Geral

13/04/2026



268122792

TERMO DE AUTENTICACAO

NOME DA EMPRESA	ERG EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
PROTOCOLO	268122792 - 08/04/2026
ATO	002 - ALTERACAO
EVENTO	020 - ALTERACAO DE NOME EMPRESARIAL

MATRIZ

NIRE 42206070343
CNPJ 36.036.782/0001-66
CERTIFICO O REGISTRO EM 13/04/2026
SOB N: 20268122792

EVENTOS

051 - CONSOLIDACAO DE CONTRATO/ESTATUTO ARQUIVAMENTO: 20268122792

REPRESENTANTES QUE ASSINARAM DIGITALMENTE

Cpf: 07398890958 - EMERSON RODRIGO ARAUJO GRANADO - Assinado em 07/04/2026 às 17:48:36





MoMa Residence

Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)

ANEXO VIII

Termo de Securitização

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 16 (DEZESSEIS) SÉRIES DA 87ª (OCTOGÉSIMA SÉTIMA) EMISSÃO DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA MOMA RESIDENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.



LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

Companhia Securitizadora

CNPJ nº 48.415.978/0001-40

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

Agente Fiduciário

20 de julho de 2026

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



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA DAS 16 (DEZESSEIS) SÉRIES DA 87ª (OCTOGÉSIMA SÉTIMA) EMISSÃO DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA MOMA RESIDENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

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

I. LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº 949, na categoria “S1”, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais infra identificados (“Emissora” ou “Securitizadora”);

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

II. OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das 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 (“Agente Fiduciário”).

sendo a Emissora e o Agente Fiduciário doravante denominados, em conjunto, como “Partes” ou, individualmente, como “Parte”, vêm, por este, celebrar o presente *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 16 (Dezesseis) Séries da 87ª (octogésima sétima) Emissão da Leverage Companhia Securitizadora de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Moma Residence Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.* (“Termo de Securitização”), para fins de vinculação, pela Emissora, dos Créditos Imobiliários (conforme abaixo definidos) aos CRI (conforme abaixo definido), de acordo com o artigo 20 da Lei nº 14.430, a Resolução CVM nº 60, a Resolução CVM 160, e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições,



sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente:

1.1.1. Exceto se expressamente indicado: **(i)** palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto abaixo ou nos Documentos da Operação (abaixo definido); e **(ii)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural, e vice-versa. Todas as referências contidas neste Termo de Securitização a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados.

“Agente de Garantias”: A **RHINO SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 36.519.605/0001-30, a ser contratada, nos termos do art. 853-A do Código Civil, para prestação de serviços de controle e excussão das Garantias e/ou para auditoria de procedimentos, incluindo assessores legais, exclusivamente com recursos do Patrimônio Separado ou, na sua insuficiência, arcados diretamente pela Devedora.

“Agente de Liquidação”: A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, ou outra empresa que venha a substituí-lo na forma prevista neste Termo de Securitização, na qualidade de instituição de pagamento responsável pelas liquidações financeiras: **(i)** das integralizações de CRI realizadas por meio da B3; e **(ii)** dos pagamentos dos Titulares de CRI por meio da B3;

“Agente de Monitoramento”: A **AXIS SERVICOS FINANCEIROS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, no estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 72, conjunto 51, Itaim Bibi, CEP 04.534-000, inscrita no CNPJ sob o nº 28.817.932/0001-40;

“Agente Fiduciário”: A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada;

“Alienação Fiduciária de Imóveis”: Significa a alienação fiduciária do Imóvel Alienado Fiduciariamente, constituída em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis;



"Alienação Fiduciária de Quotas":

Significa a (i) a alienação e a promessa de alienação fiduciária da totalidade de quotas de emissão da Devedora, de titularidade dos Garantidores PJ, emitidas e a serem emitidas, seja qual for o motivo ou origem ("Quotas"); e (ii) a cessão fiduciária de todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Quotas, inclusive lucro, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos associados às Quotas ("Direitos Relacionados às Quotas" e, quando em conjunto com as Quotas, "Quotas Alienadas Fiduciariamente"), constituída em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;

"Amortização Antecipada Facultativa":

A prerrogativa da Devedora, prevista no Instrumento de Dívida, de, a partir da data da Primeira Integralização (inclusive), realizar a amortização antecipada facultativa dos Créditos Imobiliários, observado que não incidirá prêmio sobre o valor objeto de amortização antecipada;

"Amortização Antecipada Compulsória":

A Devedora deverá realizar a amortização antecipada compulsória dos Títulos de Dívida diante da ocorrência de qualquer Hipótese(s) de Amortização Antecipada Compulsória;

"Amortização Extraordinária Compulsória":

A partir da presente data e até a integral liquidação dos CRI, estes deverão ser amortizados extraordinariamente, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, nas Hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória;

"Amortização Programada":

O Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, será objeto de Amortização Programada, nos termos do Anexo II;

"ANBIMA":

ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS, associação privada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 21º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0007-62;



<u>"Anúncio de Encerramento":</u>	Significa o anúncio de encerramento da Oferta a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, da B3 e da CVM, na forma dos artigos 13 e 76 da Resolução CVM 160;
<u>"Anúncio de Início":</u>	Significa o anúncio de início da Oferta a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, da B3 e da CVM, na forma dos artigos 13 e 59, inciso II, da Resolução CVM 160;
<u>"Assembleia Especial de Investidores dos CRI":</u>	Assembleia especial de investidores de CRI a ser realizada em conformidade com a Cláusula Décima Segunda deste Termo de Securitização;
<u>"Atualização Monetária":</u>	O Valor Nominal Unitário dos CRI, ou o seu saldo, conforme o caso, será atualizado monetariamente mensalmente a partir da primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a próxima data de Data de Pagamento (exclusive), pela variação positiva acumulada do IPCA, calculado de forma <i>pro rata temporis</i> , 360 (trezentos e sessenta) dias, sendo que o produto da Atualização Monetária dos CRI será automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso (" <u>Valor Nominal Unitário Atualizado</u> "), de acordo com a fórmula descrita no Anexo VIII;
<u>"Auditor Independente do Patrimônio Separado":</u>	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, na qualidade de auditor independente registrado na CVM e responsável pela elaboração das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado dos CRI na forma prevista na Resolução CVM 60, ou o prestador que vier a substituí-la, o qual será responsável por auditar as demonstrações financeiras do



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

“Aviso ao Mercado”:

Significa o aviso ao mercado de cada Oferta, o qual dá ampla divulgação ao respectivo Prospecto Preliminar, nos termos do parágrafo primeiro do artigo 57 da Resolução CVM nº 160;

“B3”

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

“Boletins de Subscrição”:

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

“CCI”:

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

“Cessão Fiduciária”:

Significa a cessão e promessa de cessão fiduciária dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, constituída em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;

“CETIP21”:

O módulo de Negociação Secundária de títulos e valores mobiliários CETIP 21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;



" <u>CNPJ</u> ":	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;
" <u>CPF</u> ":	Cadastro Nacional da Pessoa Física do Ministério da Fazenda;
" <u>Código ANBIMA</u> ":	Significa o "Código de Ofertas Públicas", publicado pela ANBIMA, em vigor na presente data;
" <u>Código Civil</u> ":	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002;
" <u>Código de Processo Civil</u> ":	Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015;
" <u>Código Tributário Nacional</u> ":	Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966;
" <u>Compromisso(s) de Investimento</u> ":	Compromisso de Investimento eventualmente celebrado pelos Titulares dos CRI, nos termos do parágrafo 2º, do artigo 18 da Resolução CVM 60. Os compromissos de investimento que regularão os termos e condições para a integralização dos CRI nas hipóteses em que a sua subscrição ocorrer para a integralização a prazo, sendo suas formalizações dispensadas no caso de integralização à vista;
" <u>Condições Precedentes</u> ":	Significa, quando mencionadas em conjunto, as Condições Precedentes Primeira Liberação e as Condições Precedentes Liberações Subsequentes;
" <u>Condições Precedentes Primeira Liberação</u> ":	São as condições abaixo descritas, as quais deverão ser atendidas, de forma cumulativa, para que ocorra a primeira liberação de recursos à Devedora, decorrente da primeira integralização dos CRI: (i) Perfeita formalização dos Documentos da Operação, entendendo-se como tal a sua assinatura (incluindo seus anexos, quando for o caso) pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes pelo assessor legal da Operação; (ii) Arquivamento na Junta Comercial competente das



Aprovações Societárias, que foram necessárias para a realização da Operação de Securitização e a outorga das Garantias, bem como a assunção de todas as obrigações assumidas nos Documentos da Operação;

(iii) Protocolo do presente Termo de Emissão perante o RTD Competente;

(iv) Protocolo do Contrato de Cessão Fiduciária perante o RTD Competente;

(v) Protocolo do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas perante o RTD Competente;

(vi) Prenotação do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel perante o RGI Competente;

(vii) Protocolo da alteração do contrato social da Devedora na Junta Comercial competente com a finalidade de refletir a Alienação Fiduciária de Quotas;

(viii) Recebimento de uma via digital do relatório definitivo de auditoria legal e financeira realizada pelo Agente de Monitoramento (conforme abaixo definido) tendo por objeto os Créditos Cedidos Fiduciariamente (conforme abaixo definido), de forma satisfatória, a exclusivo critério da Securitizadora;

(ix) Recebimento do primeiro Relatório de Medição (conforme abaixo definido) pelo Agente de Medição (conforme abaixo definido), contendo, inclusive, o Cronograma de Obras (conforme abaixo definido), de forma satisfatória, a exclusivo critério da Securitizadora;

(x) Recebimento de uma via digital do relatório definitivo de auditoria legal (due diligence) realizada pelo assessor legal da Operação de Securitização, devidamente assinado, sem o apontamento de ressalvas, a exclusivo critério da Securitizadora, averiguando a possibilidade desta Emissão e a possibilidade de



outorga das Garantias, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação;

(xi) Recebimento pela Securitizadora da Legal Opinion elaborada e assinada com certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil pelo assessor legal da Operação, endereçada à Securitizadora, e sem qualquer restrição de uso, atestando, a exclusivo critério da Securitizadora, sem o apontamento de ressalvas, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a consistência das informações fornecidas pelas partes, com base nas informações apresentadas, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Operação;

(xii) A emissão, subscrição e integralização do Montante Mínimo;

(xiii) Registro do Termo de Securitização perante a B3;

(xiv) Registro automático da Oferta junto à CVM;

(xv) Apresentação de Declaração de Veracidade assinada pela Devedora e Fiadora, conforme o artigo 24 da Resolução CVM 160, em termos satisfatórios à Securitizadora e ao Coordenador Líder; e

(xvi) Apresentação do Questionário de Bringdown Due Diligence Call, devidamente assinado pela Devedora e pela Securitizadora ao Coordenador Líder.

“Condições Precedentes
Liberações Subsequentes”:

São as condições abaixo descritas, as quais deverão ser atendidas, de forma cumulativa, para que ocorra a liberação de



recursos à Devedora decorrentes das demais integralizações dos CRI:

- (i) Atendimento cumulativo das Condições Precedentes Primeira Liberação;
- (ii) Registro do presente Termo de Emissão perante o RTD Competente;
- (iii) Registro do Contrato de Cessão Fiduciária perante o RTD Competente;
- (iv) Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas perante o RTD Competente;
- (v) Registro do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel perante o RGI Competente;
- (vi) A partir da segunda liberação de recursos, apresentação, pelo Agente de Medição (conforme abaixo definido), de Relatório de Medição (conforme abaixo definido) que indique que os recursos já liberados foram integralmente destinados ao Empreendimento Alvo;
- (vii) A apresentação, pelo Agente de Medição (conforme abaixo definido), de Relatório de Medição (conforme abaixo definido) em que conste avanço físico das obras do Empreendimento Alvo equivalente a, pelo menos, 85% (oitenta e cinco por cento) do avanço físico previsto no Cronograma de Obras para aquele mês;
- (viii) A apresentação, pelo Agente de Medição, de Relatório de Medição em que conste avanço financeiro das obras do Empreendimento Alvo equivalente a, pelo menos, 90% (noventa por cento) do avanço financeiro previsto no Cronograma de Obras para aquele mês; e
- (ix) A integralização dos CRI da respectiva série, em



montante equivalente ao valor de cada liberação.

"Conta Centralizadora":

A conta corrente nº 98482-8, agência 0393 do Banco Itaú Unibanco (341), Conta Centralizadora dos CRI, de titularidade da Securitizadora;

"Conta de Liquidação":

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

"Conta de Livre Movimentação":

A conta corrente nº 96648-7, agência 0332, mantida junto ao Banco Bradesco (237), de titularidade da Devedora;

"Conta Vinculada":

A conta corrente de titularidade da Devedora, de movimentação exclusiva do Agente de Garantias, a ser indicada pela Devedora;

"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 escrituração contábil do Patrimônio Separado e a elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações;

"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis":

O "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*", celebrado nesta data entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária;

"Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas":

O "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Rendimentos em Garantia e Outras*



Avenças”, celebrado nesta data entre os Garantidores, na qualidade de fiduciantes, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, com a interveniência da Devedora;

“Contrato de Cessão Fiduciária”:

O *“Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças”*, celebrado nesta data entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária;

“Contrato de Distribuição”:

O *“Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, em Rito de Registro Automático, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 16 (dezesesseis) Séries da 87ª (octogésima sétima) Emissão da Leverage Companhia Securitizadora”*, celebrado nesta data entre o Coordenador Líder, a Securitizadora e a Devedora;

“Contrato de Monitoramento”:

Significa o *“Contrato de Prestação de Serviços de Auditoria Imobiliária e Monitoramento de Direitos Creditórios”*, a ser celebrado entre a Devedora e o Agente de Monitoramento, com a interveniência da Securitizadora;

“Contratos Imobiliários”:

Significa cada *“Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Fração Ideal de Terreno e Construção de Unidade Imobiliário - Empreendimento: Moma Residence”* celebrado entre a Devedora e os promitentes adquirentes das unidades autônomas de determinados módulos do Empreendimento Alvo (*“Adquirentes”*);

“Coordenador Líder”:

Significa a **GALAPAGOS CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 3507, 1º andar (parte) Jardim Paulistano, CEP 05401-400, inscrita no CNPJ sob o nº 28.650.236/0001-92;

“Créditos Cedidos Fiduciariamente”:

Significa, quando considerados em conjunto:

- (i) a totalidade dos direitos creditórios de titularidade da Devedora, decorrentes da comercialização, presente ou futura,



das unidades integrantes do Empreendimento Alvo descritos no Contrato de Cessão Fiduciária e formalizadas por meio dos Contratos Imobiliários ("Direitos Creditórios Vendas"); e

(ii) todos e quaisquer recursos que recebidos, mantidos e depositados na Conta Vinculada, incluindo aplicações financeiras, rendimentos, direitos, proventos, distribuições e demais valores recebidos ou a serem recebidos ou de qualquer outra forma depositados na Conta Vinculada independentemente de onde se encontrarem, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária ("Direitos Creditórios Conta Vinculada").

"Créditos Imobiliários":

São os créditos imobiliários decorrentes dos Títulos de Dívida representados pela(s) CCI, os quais compreendem, sem limitar, a obrigação de pagamento pela Devedora do valor nominal unitário atualizado das referidos Títulos de Dívida, acrescido dos juros remuneratórios, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força dos Títulos de Dívida, incluindo, também sem limitar, a totalidade dos respectivos acessórios tais como, prêmios, encargos moratórios, multas compensatórias e não compensatórias, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à emissão dos Títulos de Dívida, os quais configuram créditos imobiliários por destinação, nos termos do Ofício Circular CVM/SRE 01/2021, em conjunto com o artigo 22º da Lei nº 14.430;

"CRI":

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

"CRI 1ª Série":

Os certificados de recebíveis imobiliários que são objeto da 1ª série desta Emissão;

"CRI 2ª Série":

Os certificados de recebíveis imobiliários que são objeto da 2ª série desta Emissão;

"CRI 3ª Série":

Os certificados de recebíveis imobiliários que são objeto da 3ª



série desta Emissão;

" <u>CRI 4ª Série</u> ":	Os certificados de recebíveis imobiliários que são objeto da 4ª série desta Emissão;
" <u>CRI 5ª Série</u> ":	Os certificados de recebíveis imobiliários que são objeto da 5ª série desta Emissão;
" <u>CRI 6ª Série</u> ":	Os certificados de recebíveis imobiliários que são objeto da 6ª série desta Emissão;
" <u>CRI 7ª Série</u> ":	Os certificados de recebíveis imobiliários que são objeto da 7ª série desta Emissão;
" <u>CRI 8ª Série</u> ":	Os certificados de recebíveis imobiliários que são objeto da 8ª série desta Emissão;
" <u>CRI 9ª Série</u> ":	Os certificados de recebíveis imobiliários que são objeto da 9ª série desta Emissão;
" <u>CRI 10ª Série</u> ":	Os certificados de recebíveis imobiliários que são objeto da 10ª série desta Emissão;
" <u>CRI 11ª Série</u> ":	Os certificados de recebíveis imobiliários que são objeto da 11ª série desta Emissão;
" <u>CRI 12ª Série</u> ":	Os certificados de recebíveis imobiliários que são objeto da 12ª série desta Emissão;
" <u>CRI 13ª Série</u> ":	Os certificados de recebíveis imobiliários que são objeto da 13ª série desta Emissão;
" <u>CRI 14ª Série</u> ":	Os certificados de recebíveis imobiliários que são objeto da 14ª série desta Emissão;
" <u>CRI 15ª Série</u> ":	Os certificados de recebíveis imobiliários que são objeto da 15ª série desta Emissão;



" <u>CRI 16ª Série</u> ":	Os certificados de recebíveis imobiliários que são objeto da 16ª série desta Emissão;
" <u>CRI em Circulação</u> ", para fins de quórum:	Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora ou detidos pela Devedora e/ou pelo(s) Garantidor(es), bem como os de titularidade de sociedades por elas controladas ou controladoras, bem como dos seus diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges;
" <u>Cronograma Indicativo</u> ":	O cronograma indicativo da Destinação dos Recursos a ser cumprida pela Devedora, previsto na Tabela 2 do Anexo VI a este Termo;
" <u>CMN</u> ":	O Conselho Monetário Nacional;
" <u>CVM</u> ":	A Comissão de Valores Mobiliários, entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pela Lei n.º 6.385, de 07 de dezembro de 1976, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, n.º 111, Centro, CEP 20050-006, inscrita no CNPJ sob o n.º 29.507.878/0001-08;
" <u>Data de Integralização</u> ":	Cada data em que irão ocorrer as integralizações dos CRI, em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição dos CRI ou no prazo estipulado em eventual Compromisso de Investimento, de acordo com os procedimentos da B3;
" <u>Data de Emissão</u> ":	Significa a data de emissão dos CRI, conforme indicado na Cláusula 3.1;
" <u>Data de Liberação</u> ":	Mensalmente, em até 2 (dois) Dias Úteis do recebimento do Relatório de Medição;
" <u>Data de Aniversário</u> "	O dia 25 (vinte e cinco) de cada mês;
" <u>Data de Pagamento</u> " ou " <u>Data de Aniversário</u> ":	Cada data de pagamento da amortização do CRI e/ou dos Juros Remuneratórios, sendo a Data de Aniversário ou o Dia Útil subsequente;



" <u>Data de Vencimento</u> ":	Significa a data de vencimento dos CRI, conforme indicado na Cláusula 3.1;
" <u>Data de Verificação</u> ":	Até o 6º (sexto) Dia Útil de cada mês;
" <u>Destinação dos Recursos</u> "	A destinação dos recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão, considerando a exclusão daqueles descritos nas Cláusulas 4.3 e 4.3.1 abaixo, integral e exclusivamente para o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas e atinentes direta e indiretamente à aquisição, construção, reforma e/ou manutenção do(s) Empreendimento(s) Alvo, conforme Cronograma Indicativo;
" <u>Devedora</u> ":	MOMA RESIDENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede no estado de Santa Catarina, na cidade de Itajaí, na Rua Florianópolis, nº 157, bairro Fazenda, CEP 88.301-670, inscrita no CNPJ sob o nº 47.304.328/0001-65, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESC sob o NIRE 42207258605;
" <u>Dia(s) Útil(eis)</u> ":	Significa (i) com relação a qualquer pagamento realizado por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) com relação a qualquer outro pagamento que não seja realizado por meio da B3, bem como com relação a outras obrigações previstas neste instrumento, qualquer dia no qual haja expediente bancário na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo;
" <u>Documento de Aceitação</u> ":	Os documentos de aceitação da Oferta para cada um dos Investidores que manifestarem interesse na subscrição dos CRI, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM nº 160, dispensados para os Investidores Profissionais;
" <u>Documentos da Operação</u> ":	Os documentos que integram a Emissão, quais sejam (i) o Termo de Emissão; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão Fiduciária; (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (v) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (vi)



o Contrato de Monitoramento; (vii) o Contrato de Distribuição; (viii) o Termo de Securitização; (ix) o Anúncio de Início e o Aviso ao Mercado; (x) o Anúncio de Encerramento, (xi) Lâmina; e (xii) o Prospecto e os Boletins de Subscrição dos CRI (observada a dispensa do artigo 9º, parágrafo 3º da Resolução CVM nº 160, para investidores profissionais), bem como todo e qualquer aditamento e demais instrumentos que integrem a Operação de Securitização e que venham a ser celebrados, os quais passarão a integrar automaticamente o conceito de Documentos da Operação, sendo certo que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente;

“Documentos de Destinação”: Significa, em conjunto, relatório de medição de obras emitido pelo engenheiro responsável, cronograma físico financeiro, termos de quitação, contratos de compra e venda, contratos de prestação de serviços, extrato de comprovante de pagamento/transferência, relatório de obras, notas fiscais/contratos e de seus arquivos no formato “PDF” de autenticação das notas fiscais e comprovantes de pagamentos em seus arquivos no formato “.pdf”, e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Emissão;

“Emissão”: Significa a presente emissão dos CRI pela Emissora, com lastro nos Créditos Imobiliários;

“Empreendimento(s) Alvo”: Significa o(s) empreendimento(s) imobiliário(s) descrito(s) no Anexo VI a este Termo;

“Encargos Moratórios”: Ocorrendo atraso no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora e, consequentemente aos Titulares dos CRI, incluindo, sem limitação, o pagamento dos Juros Remuneratórios e/ou do resgate e/ou do vencimento antecipado dos Títulos de Dívida e/ou pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetiva da mora até a efetiva liquidação da dívida, calculados, cumulativamente, da



seguinte forma, sem prejuízo da Remuneração e da Atualização Monetária: (i) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (ii) multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago;

“Escritura de Emissão de CCI”:

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

“Escriturador”:

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

“Excedente”:

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

“Fiador(es)”:

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

“Fiador(es) PF”:

Não há;

“Fiador(es) PJ”:

Significa a **ERG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, sociedade empresária limitada com sede na cidade de Itajaí, estado de Santa Catarina, à Rua Herculano Corrêa, nº 84, apto 1301, Ed. Nantai, Bairro Centro, CEP: 88.301-580, inscrita no CNPJ sob o nº 36.036.782/0001-66 (“**ERG**”);

“Fiança”:

A fiança prestada pela Fiadora no âmbito do Instrumento de Dívida, segundo a qual se comprometeram como solidariamente coobrigado, renunciando ao benefício de ordem, entre si e a Devedora, e principais pagadores por todas as Obrigações Garantidas, incluindo, sem limitação, o pagamento integral dos Créditos Imobiliários e todas as obrigações decorrentes de todos os Documentos da Operação, tendo, também, se comprometido a honrar a Fiança ora prestada, independentemente de aviso,



notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, renunciando expressamente aos benefícios previstos nos artigos 277, 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 829, parágrafo único, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil, e dos artigos 130, 131 e 794 do Código de Processo Civil;

“Fundo de Despesas”:

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

“Fundo de Reserva”:

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

“Fundo de Obras”:

Fundo que será constituído, pela Securitizadora, mediante a retenção na Conta Centralizadora, da integralidade do valor devido à Devedora pelas integralizações subsequentes dos Títulos de Dívida, líquido de eventuais retenções que se façam necessárias nos termos do Mecanismo de Recomposição dos Fundos, para liberação à Devedora, mensalmente, em cada Data de Liberação, no montante necessário para adiantar os valores que serão incorridos no desenvolvimento do(s) Empreendimento(s) Alvo no mês imediatamente subsequente, mediante Transferência Eletrônica Disponível – TED para a Conta de Livre Movimentação, desde que verificado, pela Securitizadora, o atendimento cumulativo das Condições Precedentes Liberações Subsequentes;

“Garantias”:

Significa, quando denominados em conjunto, a Fiança, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Cessão Fiduciária, o Fundo de Despesas, o Fundo de Obras e o Fundo de Reserva;



“Garantidores”:

Significa, quando denominados em conjunto, a **BRM APEX INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade de Vitória, estado do Espírito Santo, à Rua Desembargador Ferreira Coelho, nº 335, sala 501, bairro Praia do Suá, CEP 29.052-210, inscrita no CNPJ sob o nº 60.394.490/0001-80 (“**BRM Apex**”) e a ERG;

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

A qualquer momento, caso, em determinada Data de Verificação, seja constatado o descumprimento da Razão de Garantia, o Excedente será direcionado integralmente à amortização antecipada compulsória dos Títulos de Dívida no montante necessário ao restabelecimento da Razão de Garantia, sendo certo que, caso o Excedente seja insuficiente, então a Devedora deverá aportar recursos próprios na Conta Centralizadora em montante suficiente para tanto.

“Hipótese(s) de Amortização Extraordinária Compulsória”:

(i) ocorrência de Hipótese(s) de Amortização Antecipada Compulsória dos Títulos de Dívida; e/ou

(ii) caso a Devedora exerça a faculdade de Amortização Antecipada Facultativa prevista no Instrumento de Dívida.

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

(i) caso, em determinada Data de Verificação, seja constatado o descumprimento da Razão de Garantia, e, para o seu restabelecimento, seja por meio da utilização do Excedente e/ou por meio de aporte da Devedora, seja necessário o resgate antecipado compulsório dos Títulos de Dívida; e/ou

(ii) caso não haja acordo sobre o novo índice ou em caso de ausência de quórum de instalação em segunda convocação e/ou de ausência de quórum de deliberação, no prazo de 30 (trinta) dias após a data em que se verificar a impossibilidade de um acordo ou na data em que a referida assembleia deveria ter ocorrido, ou na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, então a Devedora estará obrigada a realizar o resgate antecipado compulsório integral dos Títulos de Dívida mediante aporte, com recursos próprios, na Conta Centralizadora.



“Hipótese(s) de Resgate Antecipado Total”:

(i) ocorrência de Hipótese(s) de Vencimento Antecipado Automático;

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

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

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

“Hipótese(s) de Vencimento Antecipado Automático”:

Independentemente de aviso, interpelação ou notificação extrajudicial, ou mesmo de Assembleia Especial de Investidores dos CRI, todas as obrigações constantes deste Termo de Emissão serão declaradas antecipadamente vencidas, pelo que se exigirá da Devedora o pagamento integral do Valor Total da Emissão, acrescido de Atualização Monetária e da Remuneração devida, calculada pro rata temporis, sem prejuízo, quando for o caso, da cobrança dos Encargos Moratórios e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora, na hipótese de descumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, nas respectivas datas que sejam devidas, de qualquer obrigação pecuniária prevista nos Documentos da Operação, não sanado em até 2 (dois) Dias Úteis contados do inadimplemento.

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

É(São) o(s) evento(s) previsto(s) abaixo, diante de cuja ocorrência a Securitizadora deverá, independentemente de aviso, interpelação, notificação extrajudicial ou de Assembleia



Especial de Investidores dos CRI, declarar o vencimento antecipado dos Títulos de Dívida:

(a) (i) decretação de falência da Devedora e/ou qualquer Garantidor; (ii) pedido de autofalência pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras ou Controladas); (iii) pedido de falência da Devedora e/ou qualquer Garantidor formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; (iv) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora e/ou qualquer Garantidor, independentemente do deferimento do respectivo pedido; (v) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora e/ou de qualquer Garantidor; ou (vi) pedido de mediação, conciliação, nos termos dos artigos 20-A e 20-B da Lei 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor ("Lei nº 11.101"), ou medidas antecipatórias para quaisquer dos procedimentos de insolvência aqui previstos conforme previsto no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei 11.101 ou medidas antecipatórias para quaisquer dos procedimentos de insolvência aqui previstos conforme previsto no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei 11.101 e/ou na legislação aplicável ou qualquer outro evento análogo que caracterize procedimento que demonstre o estado de insolvência, mesmo que predeterminação judicial, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor;

(b) descumprimento de obrigação pecuniária assumida pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, em qualquer operação financeira, de captação de recursos no mercado financeiro e/ou de capitais, financiamentos ou dívidas, no Brasil ou no exterior (seja como devedor principal, fiador ou devedor solidário), em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), ou equivalente em outras moedas, salvo se comprovado, em até 1 (um) Dia Útil contado do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;

(c) caso, em determinado mês, a Securitizadora verifique, com base no Relatório de Medição, que o avanço físico das obras do Empreendimento Alvo não atingiu o percentual de 85% (oitenta e cinco por cento) do avanço físico previsto no



Cronograma de Obras acumulado até aquele mês;

(d) caso, em determinado mês, a Securitizadora verifique, com base no Relatório de Medição, que o avanço financeiro das obras do Empreendimento Alvo não atingiu o percentual de 90% (noventa por cento) do avanço financeiro previsto no Cronograma de Obras acumulado até aquele mês;

(e) decretação de vencimento antecipado de qualquer operação financeira, de captação de recursos no mercado financeiro e/ou de capitais, no Brasil ou no exterior (seja como devedor principal, fiador ou devedor solidário), financiamentos ou dívidas contraídas ou tomadas pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), ou equivalente em outras moedas, salvo se comprovado, em até 1 (um) Dia Útil contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;

(f) transformação do tipo societário da Devedora e/ou alteração substancial no objeto social da Devedora e/ou de qualquer Garantidor que modifique as respectivas atividades atualmente praticadas ou de forma a agregar a essas atividades, novos negócios que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas pela Devedora e/ou pelo respectivo Garantidor;

(g) ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;

(h) se a Devedora, seu grupo econômico, seus administradores (conselheiros e diretores), funcionários ou subcontratados, e/ou os Garantidores incentivarem, de qualquer forma, a prostituição ou utilizar em suas atividades mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual;

(i) constituição de qualquer ônus sobre o Imóvel Alienado



Fiduciariamente e/ou sobre as Quotas Alienadas Fiduciariamente e/ou sobre os Créditos Cedidos Fiduciariamente, excetuadas as Garantias outorgadas na presente Operação;

(j) constatação da invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade total ou parcial de quaisquer das obrigações da Devedora e/ou de qualquer Garantidor assumidas em um Documento da Operação;

(k) extinção ou limitação de vigência ou de efeitos de um Documento da Operação, seja por decisão judicial, nulidade, anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão admitida em direito;

(l) comprovação de inconsistência, insuficiência ou incompletude de qualquer declaração ou informação prestada pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor em um dos Documentos da Operação, desde que não sanadas em até 10 (dez) Dias Úteis contados da constatação;

(m) comprovação de falsidade e/ou incorreção de qualquer declaração ou informação prestada pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor em um dos Documentos da Operação;

(n) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora, de qualquer de suas obrigações nos termos do Termo de Emissão, exceto se previamente autorizado pela Securitizadora, conforme deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI;

(o) prática, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), de qualquer ato visando a anular, questionar, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por procedimento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa, qualquer Documento da Operação ou documento vinculado aos CRI, ou de seus eventuais respectivos aditamentos, conforme aplicável, ou



qualquer de suas disposições;

(p) redução de capital social da Devedora sem anuência prévia e por escrito dos Investidores dos CRI reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, exceto para absorção de prejuízos, nos termos do artigo 1.082 do Código Civil;

(q) se a Devedora, ou seus administradores, conforme o caso, forem condenados, por qualquer decisão judicial ou administrativa, em razão da prática de atos que importem em discriminação de raça ou gênero, incentivo à prostituição e/ou trabalho infantil ou trabalho escravo; e

(r) se a Devedora, ou seus administradores, conforme o caso, forem condenados, por qualquer decisão judicial ou administrativa, em razão da prática de atos que importem em crime contra o meio ambiente;

(s) instauração de inquérito por violação de qualquer das normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando qualquer lei, decreto ou regulamento contra prática de corrupção, crimes contra a ordem econômica ou tributária, terrorismo ou financiamento ao terrorismo, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, mas sem limitação, o previsto na Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, na Lei nº 8.742, de 7 dezembro de 1993, Lei nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, Lei nº 8.429, de 02 de junho de 1992, Lei 14.133, de 1º de abril de 2021, Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, na Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, na Lei 12.683, de 9 de junho de 2012, Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, no Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, na Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, na Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, na U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 (FCPA) e no UK Bribery Act 2010 (UKBA), conforme aplicável (em conjunto, as "Leis Anticorrupção") pela Devedora ou por qualquer de seus



administradores (conselheiros e diretores), funcionários ou subcontratados, desde que agindo em nome e em benefício da Devedora de dispositivo legal ou regulatório relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, sob qualquer jurisdição, incluindo, sem limitação, da Leis Anticorrupção.

(t) falta de cumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, no prazo e pela forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária decorrente do Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação, não sanado em 10 (dez) Dias Úteis contados da notificação a ser encaminhada pela Securitizadora à Devedora acerca do referido descumprimento;

(u) protestos de títulos contra a Devedora (bem como contra respectivas Controladoras ou Controladas) e/ou por qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras ou Controladas), cujo valor unitário ou agregado ultrapasse a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), ou equivalente em outras moedas, salvo se, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do recebimento na notificação de protesto: (a) o protesto for suspenso, cancelado ou sustado; ou (b) o protesto for discutido judicialmente e forem prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado;

(v) se forem propostas ações de execução de títulos executivos judiciais e/ou extrajudiciais contra a Devedora, em valor igual ou em conjunto de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), ou equivalente em outras moedas, contra os Garantidores, salvo se (a) o valor objeto da execução tiver sido pago pela Devedora no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis e/ou (b) a Devedora e/ou os Garantidores tenha(m) obtido, no prazo de até 15 (quinze) dias contados da propositura da ação, decisão com efeito suspensivo suspendendo a obrigação de realizar o respectivo pagamento, respeitados os prazos do poder judiciário para a concessão da referida suspensão;



(w) descumprimento, pela Devedora, de qualquer decisão ou sentença judicial, arbitral ou administrativa, para a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo, ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal, de acordo com a legislação em vigor ou transitada em julgado ou com laudo arbitral definitivo, em valor igual ou superior, individual ou conjunto, a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), ou equivalente em outras moedas, contra os Garantidores;

(x) desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte em Efeito Adverso Relevante (conforme abaixo definido) à Devedora e/ou a qualquer Garantidor;

(y) caso qualquer Garantia deixe de ser efetivamente constituída (com a devida conclusão de todos os registros, arquivamentos e demais formalizações aplicáveis), na forma e nos prazos exigidos pelos respectivos Documentos da Operação, observadas eventuais prorrogações, conforme previsto neste Termo e nos Contratos de Garantia;

(z) caso qualquer das Garantias torne-se inábil, imprópria ou insuficiente para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas e a Devedora não ofereça nova garantia para a Securitizadora, para substituição ou reforço, no prazo de até 30 (trinta) dias, mediante prévia e expressa anuência dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia;

(aa) recebimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, de valores decorrentes de alguma Garantia de forma diversa à permitida nos Documentos da Operação, sem o respectivo repasse à Securitizadora, na forma e no prazo estabelecidos para esse repasse nos referidos instrumentos, conforme aplicável;

(bb) caso a Devedora deixe de entregar informação à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, conforme aplicável, na forma e prazos estipulados para tanto neste instrumento;



(cc) publicação de Declaração de Utilidade Pública ou Decreto de desapropriação, sequestro, arresto, indisponibilidade, penhora, confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie, afete ou possa afetar o Imóvel Alienado Fiduciariamente, ou ainda a posse, direta ou indireta, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, conforme aplicável, sobre bens e direitos objeto de qualquer Garantia;

(dd) se a Devedora, a partir da Data de Emissão, conceder mútuos, empréstimos ou adiantamentos, bem como avais, fianças ou outras garantias para quaisquer sociedades que não sejam suas controladas e cooperados cujos valores ultrapassem, individual ou cumulativamente, o montante de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), ou equivalente em outras moedas, observada a faculdade de conceder adiantamentos em favor de fornecedores;

(ee) constituição de ônus sobre quaisquer bens que integrem o ativo imobilizado da Devedora e desde que referido ônus possa causar um Efeito Adverso Relevante (conforme abaixo definido);

(ff) alteração ou transferência de Controle, direto ou indireto, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, salvo se previamente aprovado em Assembleia CRI pelos Titulares dos CRI;

(gg) cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora e/ou qualquer Garantidor, salvo se previamente aprovado em Assembleia CRI pelos Titulares dos CRI;

(hh) inclusão, em acordo societário ou contrato social da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, conforme aplicável, de dispositivo que importe em restrições à capacidade de cumprimento das obrigações assumidas por estes nos Documentos da Operação, salvo se previamente aprovado em



Assembleia de Investidores dos CRI pelos Titulares dos CRI;

(ii) redução de capital social de qualquer Garantidor;

(jj) prática, por quaisquer terceiros, incluindo, mas não limitando, permutantes e sócios da Devedora em sociedades em conta de participação, de qualquer ato visando anular, questionar, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por procedimento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa, qualquer Documento da Operação ou documento vinculado aos CRI e desde que tais atos não sejam remediados no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da ciência, pela Devedora, da ocorrência de tais atos;

(kk) caso a Devedora não realize a Destinação dos Recursos obtidos com a Emissão;

(ll) descumprimento, pela Devedora, de suas obrigações relacionadas à destinação de recursos da Operação;

(mm) existência de questionamento a respeito da validade da aquisição do Empreendimento Alvo ou, ainda, alegações de fraude contra credores, sendo certo que, caso a Devedora obtenha qualquer decisão judicial com efeito suspensivo em relação ao questionamento, o vencimento antecipado não será aplicável enquanto durar o efeito suspensivo da referida decisão, passando a ser aplicável se e quando o efeito suspensivo deixar de existir;

(nn) se em decorrência direta ou indireta de ação ou omissão de quaisquer de seus administradores e/ou acionistas, a Devedora tiver sua situação reputacional afetada negativa e relevantemente;

(oo) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, caso aplicáveis, necessárias para o regular exercício das atividades pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, exceto



se, dentro do prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora e/ou o respectivo Garantidor comprovarem a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades até a renovação ou a obtenção da referida autorização ou licença ou comprovar que estejam em curso os procedimentos de renovação;

(pp) descumprimento pela Devedora e/ou pelos Garantidores (bem como por respectivas Controladoras ou Controladas), no prazo estipulado para tanto pela respectiva autoridade, de decisão administrativa, arbitral ou judicial, que não esteja sob efeito suspensivo;

(qq) proferimento de decisão judicial, administrativa ou arbitral contra a Devedora, cujos efeitos não tenham sido revertidos ou suspensos em até 3 (três) Dias Úteis contados de tal decisão, (a) que, independentemente do valor, cause ou possa causar um Efeito Adverso Relevante (conforme abaixo definido); (b) em valor individual ou agregado, igual ou superior, a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), ou equivalente em outras moedas, ou seu valor equivalente em outras moedas; ou (c) que impeça ou possa vir a impedir a conclusão e/ou a continuidade das atividades desenvolvidas pela Devedora;

(rr) questionamento judicial, por qualquer pessoa, das Notas Comerciais, dos contratos que originam a Cessão Fiduciária, das Garantias, de quaisquer dos Documentos da Operação ou a qualquer das suas respectivas cláusulas, não contestado no prazo legal pela Devedora;

(ss) atuação pelos órgãos governamentais, de caráter fiscal, ambiental ou de defesa da concorrência, entre outros, que possa vir a afetar negativamente a reputação, a capacidade operacional, legal ou financeira da Devedora, dos Garantidores e/ou de suas subsidiárias integrais, conforme aplicável;

(tt) ocorrência de qualquer evento ou situação que: (a) cause



um efeito adverso relevante na situação financeira ou de outra natureza, nos negócios, nos bens, na reputação e/ou nos resultados operacionais da Devedora; e/ou (b) cause um efeito adverso relevante na capacidade da Devedora de cumprir qualquer de suas obrigações pecuniárias nos termos do Termo de Emissão; e/ou (c) afete a constituição, validade e/ou exequibilidade da Garantia, bem como de quaisquer dos documentos da Emissão e/ou Documentos da Operação ("Efeito Adverso Relevante");

(uu) não cumprimento, pela Devedora e/ou pelos Garantidores, por suas controladas ou coligadas, bem como pelos respectivos administradores, empregados, representantes ou terceiros, agindo em seu nome ou em seu benefício ("Representantes"), das Leis Anticorrupção;

(vv) não cumprimento, pela Devedora e/ou pelos Garantidores e/ou por seus Representantes de dispositivo legal ou regulatório relativo à prática de atos contrários à legislação e regulamentação ambiental e trabalhista, especialmente aquelas relativas a saúde e segurança ocupacional, incluindo, sem limitação, qualquer lei, decreto, regulamentação ou portaria que tratam da proteção ao meio ambiente, incluindo, sem limitação, o disposto na Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente e nas demais legislações e regulamentações ambientais supletivas; e (ii) qualquer lei, decreto, regulamentação ou portaria trabalhistas, especialmente aquelas relativas a saúde e segurança ocupacional, incluindo as normas relativas ao combate à prostituição, mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ("Legislação Socioambiental");

(ww) caso não se verifique o cumprimento da integralidade das Condições Precedentes Liberações Subsequentes no prazo de 120 (cento e vinte) dias contados desta data; e/ou

(xx) a contratação, pela Emitente, de quaisquer endividamentos, empréstimos, financiamentos, ou qualquer



outro tipo de dívida, bem como a outorga de avais, fianças e demais garantias prestadas em benefício de terceiros, sem a prévia e expressa anuência dos titulares de CRI.

“Hipóteses de Vencimento Antecipado”:

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

“Imóvel Alienado Fiduciariamente”:

O imóvel objeto da matrícula nº 89.875 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC;

“Instituição Custodiante”:

A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada;

“Instituições Participantes da Oferta”:

O Coordenador Líder e os Participantes Especiais (se houver), quando referidos em conjunto;

“Instrumento de Dívida”:

Significa o *“Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, emitidas em 16 (dezesesseis) Séries, para Colocação Privada, da 1ª (Primeira) Emissão da Moma Residence Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.”*, celebrado nesta data, entre a Devedora, na qualidade de emitente, a Securitizadora, na qualidade de subscritora, e o(s) Fiador(es), na qualidade de fiadores;

“Integralização”:

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

“Investidores” ou “Titulares dos CRI”:

Os detentores dos CRI;

“Investidores Profissionais”:

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

“Investidores Qualificados”:

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



" <u>Investimentos Permitidos</u> ":	Significa (i) Títulos de emissão do Tesouro Nacional; (ii) Certificados e recibos de depósito bancário de emissão das seguintes instituições financeiras: Caixa Econômica Federal, Banco Bradesco S.A., Banco do Brasil S.A., Itaú Unibanco S.A., Banco BTG Pactual S.A. ou Banco Santander (Brasil) S.A., em ambos os casos com liquidez diária; e/ou (iii) Operações compromissadas com liquidez diária;
" <u>IPCA/IBGE</u> ":	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
" <u>JUCESC</u> ":	Junta Comercial do Estado de Santa Catarina;
" <u>JUCESP</u> ":	Junta Comercial do Estado de São Paulo;
" <u>Juros Remuneratórios</u> " ou " <u>Remuneração</u> ":	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, dos CRI, incidirão juros remuneratórios equivalentes aos percentuais indicados no Anexo VIII, 360 (trezentos e sessenta) dias, sob o regime de capitalização composta, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> , desde a Primeira Data de Integralização dos CRI ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até data do efetivo pagamento, calculados de acordo com a fórmula prevista no Anexo VIII;
" <u>Lâmina</u> ":	A lâmina da Oferta dos CRI, complementar aos Prospectos e consistente com ele, a qual sintetiza o seu conteúdo e as características essenciais da Oferta, a natureza e os riscos associados ao Cedente, à Securitizadora, aos CRI e às Garantias, elaborada nos termos da Resolução CVM nº 160;
" <u>Lei nº 6.404/76</u> ":	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, que dispõe sobre as sociedades por ações;
" <u>Lei nº 10.931/04</u> ":	Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, que dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, letra de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de



crédito bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências;

“Leis Anticorrupção”:

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

“MDA”:

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

“Mecanismo de Recomposição dos Fundos”:

O Valor Mínimo do Fundo de Reserva e o Valor Mínimo do Fundo de Despesas deverão ser recompostos, prioritariamente, com os recursos decorrentes dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, nos termos da Ordem de Pagamentos, e, caso estes sejam insuficientes, por recursos das Integralizações, e, em último caso, caso as retenções acima previstas não sejam suficientes para a recomposição, por aporte direto da Devedora na Conta Centralizadora, com recursos próprios, em até 02 (dois) Dias Úteis após solicitação da Securitizadora, mediante TED (Transferência Eletrônica Disponível) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes, sob pena de configuração de Hipótese de Vencimento Antecipado;

“Montante Mínimo”:

Para o encerramento da Oferta dos CRI, independentemente da série, será permitida a distribuição parcial, desde que sejam colocados, no mínimo, CRI equivalentes a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), nos termos dos artigos 73 e 74 da



Resolução CVM no 160;

“MP 2.200-2”: Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001;

“Obrigações Garantidas”: Significa o fiel, integral e pontual cumprimento de todas as obrigações principais ou acessórias, presentes ou futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e pelos Fiadores relativas aos Títulos de Dívida e demais obrigações nos termos dos Documentos da Operação, o que inclui o pagamento do Valor Total da Emissão, observada a possibilidade de colocação parcial dos Títulos de Dívida, assim como os Juros Remuneratórios, os eventuais Encargos Moratórios, penalidades moratórias, seguros, prêmios, despesas, custas e emolumentos devidos pela cobrança da dívida, despesas, despesas com a excussão de garantias, honorários advocatícios, e qualquer obrigação pecuniária incorrida para a plena satisfação e recebimento, pela Securitizadora, dos valores a ela devidos nas condições constantes do Instrumento de Dívida e dos demais Documentos da Operação;

“Oferta” ou “Oferta Pública”: Cada série dos CRI serão objeto de oferta pública, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, com a intermediação do Coordenador Líder, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 26 e seguintes da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis;

“Ordem de Pagamentos”: Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula Décima Quinta do Termo de Securitização;

“Participantes Especiais”: São as instituições financeiras autorizadas a atuar no mercado de capitais brasileiro, convidadas pelo Coordenador Líder para participar da Oferta apenas para o recebimento de ordens, nos termos do Termo de Adesão;

“Patrimônio Separado”: O patrimônio constituído mediante a instituição do Regime



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

“Pessoas Vinculadas”:

Conforme deverá ser obrigatoriamente indicado por cada um dos Investidores na respectiva intenção de investimento, sob pena de cancelamento, as seguintes pessoas: (i) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores das Instituições Participantes da Oferta, do Cedente, da Fiadora, da Emissora ou de outras pessoas vinculadas à Emissão ou à distribuição dos CRI, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores (incluindo, sem limitação, pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário) e/ou administradores, bem como empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta; (iii) assessores de investimento que



prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (iv) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; (v) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas às Instituições Participantes da Oferta; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (iv); e (viii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados;

“Prazo de Colocação”:

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

“Preço de Integralização”:

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

“Prêmio”:

Não aplicável;

“Primeira Integralização”:

A integralização que ocorrer na primeira Data de Integralização dos CRI;

“Prospecto Preliminar”:

Significa o *“Prospecto Preliminar de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 16 (dezesesseis) Séries da 87ª (octogésima sétima) Emissão da Leverage Companhia Securitizadora de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Moma Residence Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.”*;



"<u>Prospecto Definitivo</u>":	Significa o <i>"Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 16 (dezesesseis) Séries da 87ª (octogésima sétima) Emissão da Leverage Companhia Securitizadora de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Moma Residence Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda."</i> ;
"<u>Prospectos</u>":	Quando em conjunto, o respectivo Prospecto Preliminar e o respectivo Prospecto Definitivo;
"<u>Razão(ões) de Garantia</u>":	Significa a(s) razão(ões) de garantia descrita(s) no Anexo IX deste Termo de Securitização;
"<u>Regime Fiduciário</u>":	O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários, representados pela(s) CCI, sobre a Conta Centralizadora, sobre a Conta de Liquidação e sobre as Garantias, nos termos do artigo 25 da Lei nº 14.430;
"<u>Relatório de Espelhamento</u>":	Trata-se do relatório que será disponibilizado à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, pelo Agente de Monitoramento até o dia 15 (quinze) de todo mês ou no Dia Útil imediatamente anterior, caso este não o seja, contendo as informações que atestem a verificação dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, o histórico da auditoria financeira e jurídica realizada com relação aos Créditos Cedidos Fiduciariamente e a adimplência dos Contratos Imobiliários;
"<u>Relatório de Medição</u>":	Trata-se do relatório que será disponibilizado à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, pelo Agente de Medição até o dia 15 (quinze) de cada mês, ou o Dia Útil subsequente, caso não o seja, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, o relatório de medição do avanço das obras do Empreendimento Alvo, sendo certo que o Relatório de Medição disponibilizado na primeira Data de Medição contém o cronograma físico-financeiro indicativo das obras do Empreendimento Alvo (" <u>Cronograma de Obras</u> "), que será tomado como parâmetro nas verificações



posteriores acerca do avanço das obras e objeto de análise para fins de liberação mensal do Fundo de Obras;

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

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

“Resgate Antecipado Total”:

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

“Resgate Antecipado Facultativo”:

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

“Resgate Total Compulsório”:

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

“Resolução CMN nº 5.118”:

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

“Resolução CVM nº 17”

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

“Resolução CVM nº 30”:

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

“Resolução CVM nº 60”:

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



" <u>Resolução CVM nº 81</u> ":	Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022;
" <u>Resolução CVM nº 160</u> ":	A Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição primária ou secundária de valores mobiliários e a negociação dos valores mobiliários ofertados nos mercados regulamentados;
" <u>Resolução CVM nº 194</u> ":	A Resolução CVM nº 194, de 17 de novembro de 2023, que alterou a Resolução CVM nº 60;
" <u>Securitizadora</u> " ou " <u>Emissora</u> ":	A Securitizadora, qualificada no preâmbulo;
" <u>SRE</u> ":	Significa a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM;
" <u>Sumário de Securitização</u> ":	O sumário de securitização, nos termos do artigo 9 do Anexo Complementar VI das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas, referentes ao Código ANBIMA;
" <u>Termo de Adesão</u> ":	O(s) termo(s) de adesão ao Contrato de Distribuição, celebrado(s) entre os Participantes Especiais e o Coordenador Líder;
" <u>Termo de Securitização</u> " ou " <u>Termo</u> ":	Significa o presente termo de securitização referente à emissão dos CRI;
" <u>Títulos de Dívida</u> ":	Significa as 69.000 (sessenta e nove mil) notas comerciais, não conversíveis em participação societária, em série única, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, da Devedora, para colocação privada, sem qualquer esforço de venda perante investidores, emitidas no âmbito da 1ª emissão da Devedora no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor total de emissão de R\$ 69.000.000,00 (sessenta e nove milhões de reais), nos termos e condições do Instrumento de Dívida, observado que, diante da previsão de Montante Mínimo e da possibilidade de distribuição parcial dos



CRI, na hipótese de esta ocorrer, serão cancelados Títulos de Dívida em montante proporcional;

“Valor Inicial do Fundo de Despesas”:

Significa o montante de R\$ 200.000,00;

“Valor Inicial do Fundo de Reserva”:

Significa o montante de R\$ 637.931,23;

“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”:

Significa o montante equivalente a, no mínimo, 12 (doze) meses de despesas recorrentes;

“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”:

Significa o montante equivalente a uma parcela dos Juros Remuneratórios;

“Valor Nominal Unitário”:

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

“Valor Nominal Unitário Atualizado”:

Tem o significado que lhe é atribuído no Anexo VIII deste Termo de Securitização;

1.2. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade e/ou acréscimo aos valores a serem pagos.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Aprovação societária da Emissora: A Emissão 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.



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

2.3. Créditos Imobiliários Vinculados: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela(s) CCI, de sua titularidade.

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

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

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

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

2.7. Liberação de Recursos à Devedora.

2.7.1. Retenções e Descontos da Primeira Liberação: A liberação do valor pago pela Securitizadora à Devedora pela integralização dos Títulos de Dívida será realizada nos termos do



Instrumento de Dívida, sendo certo que do valor da Primeira Integralização, deverão ser retidos e/ou descontados, conforme o caso, na Conta Centralizadora, por conta e ordem da Devedora, os valores a seguir descritos:

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

2.7.2. Primeira Liberação à Devedora do Valor da Emissão. Os recursos objeto da Primeira Integralização, líquidos das retenções e descontos pertinentes, conforme previsto neste Termo de Securitização, sem a incidência de quaisquer remunerações, encargos ou penalidades, serão liberados à Devedora mediante a Transferência Eletrônica Disponível – TED, ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, o que inclui, mas sem limitação o pagamento instantâneo brasileiro (PIX), para a Conta de Livre Movimentação, no mesmo dia da primeira Integralização, caso seja realizada até as 12h00 (doze) horas, (exclusive), ou no Dia Útil imediatamente subsequente à data da respectiva Integralização, se realizada após as 12h00 (doze) horas (inclusive), desde que verificado, pela Securitizadora, o atendimento cumulativo das Condições Precedentes Primeira Liberação.

2.7.2.1. O não cumprimento das Condições Precedentes Primeira Liberação em até 90 (noventa) dias corridos a contar da Data de Emissão acarretará no cancelamento dos Títulos de Dívida e da rescisão dos demais Documentos da Operação, obrigando-se a Devedora de pagar ou reembolsar, conforme o caso, a Securitizadora, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis do recebimento de notificação da Securitizadora neste sentido, de todos os custos e despesas efetivamente incorridos pela Securitizadora até a data da rescisão, sendo certo que, em nenhuma hipótese, a Securitizadora incorrerá em custos e despesas arcados com recursos próprios.

2.7.2.2. Na hipótese prevista acima, a Securitizadora, exclusivamente e no limite dos recursos do Patrimônio Separado ou com o pagamento feito pela Devedora em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, deverá restituir aos respectivos Titulares dos CRI a totalidade do valor de integralização dos CRI, acrescido da Remuneração, calculado *pro rata temporis* desde a data de integralização dos CRI até o resgate antecipado total dos CRI, e demais juros e encargos moratórios eventualmente previstos neste Termo de Securitização, sem prejuízo da obrigação de a Devedora realizar o pagamento de eventual saldo devedor.



2.7.2.3. Fica desde já estabelecido que, até o atendimento da totalidade das Condições Precedentes Primeira Liberação, ou ainda, até que o cumprimento de tais Condições Precedentes Primeira Liberação seja dispensado pelos Titulares dos CRI, a Securitizadora não possui qualquer obrigação pecuniária perante a Devedora em relação aos valores correspondentes ao Valor Total da Emissão, que estejam mantidos em depósito com a Securitizadora, incluindo, sem limitação, a obrigação de pagamento de qualquer remuneração ou correção monetária à Devedora sobre o Valor Total da Emissão ou o Valor Total da Emissão líquido.

2.7.3. Liberação de Recursos Subsequentes. Os recursos objeto das demais Integralizações, líquidos das retenções e descontos pertinentes, conforme previsto neste Termo de Securitização, sem a incidência de quaisquer remunerações, encargos ou penalidades, serão integralmente retidos no Fundo de Obras e liberados à Devedora mensalmente, em cada Data de Liberação, no montante necessário para adiantar à Devedora os valores que serão incorridos no desenvolvimento do Empreendimento Alvo no mês imediatamente subsequente, mediante Transferência Eletrônica Disponível – TED para a Conta de Livre Movimentação, desde que verificado, pela Securitizadora, o atendimento cumulativo das Condições Precedentes Liberações Subsequentes.

2.8. Emissão da(s) CCI: Cada CCI representativa dos Créditos Imobiliários foi emitida sob a forma escritural pela Emissora e a Escritura de Emissão de CCI encontra-se custodiada pela Instituição Custodiante, tendo sido a CCI devidamente registrada na B3, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente.

2.8.1. Conforme estipulado na Escritura de Emissão de CCI, a Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

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



o recebimento da comprovação do registro da respectiva CCI.

2.9. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários, representados pela respectiva CCI, serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: o cálculo e envio de informação à Devedora previamente às suas datas de vencimento quanto ao valor das parcelas decorrentes dos Títulos de Dívida, bem como o saldo devedor dos Títulos de Dívida, além do recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela(s) CCI na Conta Centralizadora, deles dando quitação. A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado o disposto na Resolução CVM nº 17/2021.

2.10. A Securitizadora poderá ceder a sua posição na qualidade de securitizadora da Emissão à **RHINO SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede no estado do Espírito Santo, na cidade de Vitória, na Avenida Nossa Senhora dos Navegantes, nº 451, sala 1001, Enseada do Sua, CEP 29.050-256, inscrita no CNPJ sob o nº 36.519.605/0001-30 ("**Rhino**") a seu exclusivo critério e sem a necessidade de realização prévia de Assembleia Especial dos Investidores dos CRI. As Partes formalizarão aditamento ao presente Termo de Securitização para fins de formalização da substituição da Securitizadora pela Rhino.

CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

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

CRI	
Quantidade	Serão emitidos 69.000 (sessenta e nove mil) CRI, observado que a quantidade de CRI a serem alocados em cada Série serão definidas de acordo com o Procedimento de Bookbuilding dos CRI, sendo certo que a efetiva emissão das respectivas Séries e a quantidade final de CRI alocados por Série, serão formalizadas por meio do Aditamento, sem a necessidade de aprovação da Emissora, da Devedora ou por Assembleia Especial de Titulares de CRI.
Valor Total da Emissão	R\$ 69.000.000,00 (sessenta e nove milhões de reais), a ser alocado entre as Séries de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido abaixo). A quantidade final dos CRI a ser emitida e alocada em cada Série e a quantidade de Séries serão objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização, conforme disposto abaixo.



Valor Nominal Unitário	R\$ 1.000,00 (mil reais), na respectiva Data de Emissão.
Atualização Monetária	O Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, CRI 3ª Série, CRI 5ª Série, CRI 7ª Série, CRI 9ª Série, CRI 11ª Série, CRI 13ª Série e CRI 15ª Série, CRI 1ª Série, ou o seu saldo, conforme o caso, será objeto da Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, CRI 4ª Série, CRI 6ª Série, CRI 8ª Série, CRI 10ª Série, CRI 12ª Série, CRI 14ª Série e CRI 16ª Série ou o saldo, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.
Juros Remuneratórios	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, ou o seu saldo, incidirão os Juros Remuneratórios.
Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização	De acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização, observadas as hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória e de Resgate Antecipado Total dos CRI previstas neste Termo de Securitização.
Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios	De acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização, observadas as hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória e de Resgate Antecipado Total dos CRI previstas neste Termo de Securitização.
Regime Fiduciário	Sim
Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira	B3
Data de Emissão	20 de julho de 2026 para a 1ª Série (" <u>Data de Emissão CRI 1ª Série</u> "), 21 de julho de 2026 para a 2ª Série (" <u>Data de Emissão CRI 2ª Série</u> "), 15 de outubro de 2026 para a 3ª Série (" <u>Data de Emissão CRI 3ª Série</u> "), 16 de outubro de 2026 para a 4ª Série (" <u>Data de Emissão CRI 4ª Série</u> "), 14 de janeiro de 2027 para a 5ª Série (" <u>Data de Emissão CRI 5ª Série</u> "), 15 de janeiro de 2027 para a 6ª Série (" <u>Data de Emissão CRI 6ª Série</u> "), 15 de abril de 2027 para a 7ª Série (" <u>Data de Emissão CRI 7ª Série</u> "), 16 de abril de 2027 para a 8ª Série (" <u>Data de Emissão CRI 8ª Série</u> "), 15 de julho de 2027 para a 9ª Série (" <u>Data de Emissão CRI 9ª Série</u> "), 16 de julho de 2027 para a 10ª Série (" <u>Data de Emissão CRI 10ª Série</u> "), 14 de outubro de 2027 para a 11ª Série (" <u>Data de Emissão CRI 11ª Série</u> "), 15 de outubro de 2027 para a 12ª Série (" <u>Data de Emissão CRI 12ª Série</u> "), 13 de janeiro de 2028 para a 13ª Série (" <u>Data de Emissão CRI 13ª Série</u> "), 14 de janeiro de 2028 para a 14ª Série (" <u>Data de Emissão CRI 14ª Série</u> "), 15 de maio de 2028 para a 15ª Série (" <u>Data de Emissão CRI 15ª Série</u> ").



	15ª Série”) e 15 de maio de 2028 para a 16ª Série (“ <u>Data de Emissão CRI 16ª Série</u> ”).
Local de Emissão	São Paulo/SP.
Prazo de vencimento dos CRI	Os CRI da 1ª Série terão prazo de 1.656 (mil seiscentos e cinquenta e seis) dias, vencendo-se, portanto, em 31 de janeiro de 2031 (“<u>Data de Vencimento CRI 1ª Série</u>”); Os CRI da 2ª Série terão prazo de 1.655 (mil seiscentos e cinquenta e cinco) dias, vencendo-se, portanto, em 31 de janeiro de 2031 (“<u>Data de Vencimento CRI 2ª Série</u>”); Os CRI da 3ª Série terão prazo de 1.569 (mil quinhentos e sessenta e nove) dias, vencendo-se, portanto, em 31 de janeiro de 2031 (“<u>Data de Vencimento CRI 3ª Série</u>”); Os CRI da 4ª Série terão prazo de 1.568 (mil quinhentos e sessenta e oito) dias, vencendo-se, portanto, em 31 de janeiro de 2031 (“<u>Data de Vencimento CRI 4ª Série</u>”); Os CRI da 5ª Série terão prazo de 1.478 (mil quatrocentos e setenta e oito) dias, vencendo-se, portanto, em 31 de janeiro de 2031 (“<u>Data de Vencimento CRI 5ª Série</u>”); Os CRI da 6ª Série terão prazo de 1.477 (mil quatrocentos e setenta e sete) dias, vencendo-se, portanto, em 31 de janeiro de 2031 (“<u>Data de Vencimento CRI 6ª Série</u>”); Os CRI da 7ª Série terão prazo de 1.387 (mil trezentos e oitenta e sete) dias, vencendo-se, portanto, em 31 de janeiro de 2031 (“<u>Data de Vencimento CRI 7ª Série</u>”); Os CRI da 8ª Série terão prazo de 1.386 (mil trezentos e oitenta e seis) dias, vencendo-se, portanto, em 31 de janeiro de 2031 (“<u>Data de Vencimento CRI 8ª Série</u>”); Os CRI da 9ª Série terão prazo de 1.296 (mil duzentos e noventa e seis) dias, vencendo-se, portanto, em 31 de janeiro de 2031 (“<u>Data de Vencimento CRI 9ª Série</u>”); Os CRI da 10ª Série terão prazo de 1.295 (mil duzentos e noventa e cinco) dias, vencendo-se, portanto, em 31 de janeiro de 2031 (“<u>Data de Vencimento CRI 10ª Série</u>”); Os CRI da 11ª Série terão prazo de 1.205 (mil duzentos e cinco) dias, vencendo-se, portanto, em 31 de janeiro de 2031 (“<u>Data de Vencimento CRI 11ª Série</u>”); Os CRI da 12ª Série terão prazo de 1.204 (mil duzentos e quatro) dias, vencendo-se, portanto, em 31 de janeiro de 2031 (“<u>Data de Vencimento CRI 12ª Série</u>”); Os CRI da 13ª Série terão prazo de 1.114 (mil cento e quatorze) dias, vencendo-se, portanto, em 31 de janeiro de 2031 (“<u>Data de Vencimento CRI 13ª Série</u>”);



	Os CRI da 14ª Série terão prazo de 1.113 (mil cento e treze) dias, vencendo-se, portanto, em 31 de janeiro de 2031 ("<u>Data de Vencimento CRI 14ª Série</u>"); Os CRI da 15ª Série terão prazo de 991 (novecentos e noventa e um) dias, vencendo-se, portanto, em 31 de janeiro de 2031 ("<u>Data de Vencimento CRI 15ª Série</u>") e Os CRI da 16ª Série terão prazo de 990 (novecentos e noventa) dias, vencendo-se, portanto, em 31 de janeiro de 2031 ("<u>Data de Vencimento CRI 16ª Série</u>").
Garantias	Não serão constituídas garantias no âmbito dos CRI, os quais gozarão das garantias dos Créditos Imobiliários, nos termos dos Documentos da Operação, quais sejam: a Fiança, a Cessão Fiduciária, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva.
Coobrigação da Emissora	Não há.
Carência	Não há.
Forma de Comprovação de Titularidade	Serão reconhecidos como comprovante de titularidade: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3 em nome do respectivo Titular dos CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador do CRI, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, considerando que a custódia eletrônica dos CRI esteja na B3.
Subordinação	Não há.
Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios	Conforme indicado no Anexo II a este Termo de Securitização.
Data do Primeiro Pagamento de Amortização Programada	Conforme indicado no Anexo II a este Termo de Securitização.



Encargos Moratórios	Ocorrendo atraso no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora, incluindo, sem limitação, o pagamento dos Juros Remuneratórios e/ou do resgate e/ou do vencimento antecipado dos Títulos de Dívida e/ou pagamento do Valor Nominal Unitário, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetiva da mora até a efetiva liquidação da dívida, calculados, cumulativamente, da seguinte forma, sem prejuízo da Remuneração e da Atualização Monetária: (i) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados pro rata temporis, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (ii) multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago.
Forma	Nominativa e escritural.
Classificação de Risco	Não há.
Classificação dos CRI*	Categoria. “Residencial”, em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, das Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas da ANBIMA. Concentração. “Concentrado”, em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso II das Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas da ANBIMA. Tipo de Segmento. “Apartamentos ou Casas”, em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso III das Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas da ANBIMA. Tipo de Contrato Lastro. “Cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida”, em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso IV das Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas da ANBIMA.
Título Classificado como “Verde”, “Social” ou “Sustentável”	Não.
Local de Pagamento	Os pagamentos serão efetuados pela Emissora por meio da B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.
Códigos ISIN	1ª Série BRLSECCRI5X4 2ª Série BRLSECCRI5Y2 3ª Série BRLSECCRI5Z9 4ª Série BRLSECCRI607 5ª Série BRLSECCRI615 6ª Série BRLSECCRI623 7ª Série BRLSECCRI631



	8ª Série BRLSECCRI649 9ª Série BRLSECCRI656 10ª Série BRLSECCRI664 11ª Série BRLSECCRI672 12ª Série BRLSECCRI680 13ª Série BRLSECCRI698 14ª Série BRLSECCRI6A0 15ª Série BRLSECCRI6B8 16ª Série BRLSECCRI6C6
* Conforme disposto no parágrafo único do artigo 6º do Anexo I ao Código ANBIMA, em linha com as Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas da ANBIMA, tendo a classificação sido realizada no momento inicial da Oferta, estando as características dos CRI sujeitas a alterações.	

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

3.3. Oferta dos CRI: Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, com a intermediação do Coordenador Líder, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 26, inciso VIII, item (b) da Resolução CVM 160, em regime de melhores esforços.

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

3.3.2. Nesse sentido, tendo em vista o rito e o público-alvo adotados, a Oferta contará com Prospecto Preliminar, Prospecto Definitivo e Lâmina, elaborados nos termos da Resolução CVM 160 e em observância aos Normativos ANBIMA (conforme abaixo definido), a serem divulgados, com destaque e sem restrições de acesso, nas páginas de rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da B3 e da CVM, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 ("Meios de Divulgação").

3.4. Oferta a Mercado. Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder realizará esforços de venda dos CRI a partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado e do Prospecto Preliminar nos Meios de Divulgação ("Oferta a Mercado"). Simultaneamente à divulgação do Aviso ao Mercado, o Coordenador Líder deverá encaminhar à Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM ("SRE") e às entidades administradoras de mercado



organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação, versão eletrônica do Aviso ao Mercado e do Prospecto Preliminar, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

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

- (i) concessão do registro automático da Oferta pela CVM;
- (ii) divulgação do Anúncio de Início ao público investidor nos Meios de Divulgação; e
- (iii) divulgação do Prospecto Definitivo ao público investidor nos Meios de Divulgação.

3.5.1. A Oferta de cada série dos CRI estará a mercado a partir da data em que houver a divulgação do Aviso ao Mercado da respectiva série.

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

3.5.3. Simultaneamente à divulgação do Anúncio de Início da respectiva série, o Coordenador Líder deverá encaminhar à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação versão eletrônica do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

3.6. Plano de Distribuição: A Oferta da respectiva série será conduzida pelo Coordenador Líder conforme plano de distribuição elaborado nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160 e previsto no Contrato de Distribuição (“Plano de Distribuição”), não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores Qualificados acessados pelo Coordenador Líder, sendo possível, ainda, a subscrição dos CRI objeto da Oferta por qualquer número de Investidores Qualificados.

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

3.6.2. O Coordenador Líder deverá verificar a adequação do investimento ao perfil de risco de



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

3.6.3. A Oferta é destinada exclusivamente a Investidores Qualificados.

3.6.4. Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, combinado com o artigo 43-A, parágrafo 2º, inciso II da Resolução CVM 60 e o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Profissionais e Investidores Qualificados, sendo certo que os CRI não poderão ser objeto de revenda destinada ao público investidor em geral, conforme indicado no artigo 2º, Inciso XXI, da Resolução CVM 160, em virtude do disposto no artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60.

3.6.5. Nos termos da Resolução CVM 160, serão elaborados os seguintes documentos, a serem utilizados no processo de distribuição de cada série dos CRI: (i) prospecto preliminar, nos termos do artigo 20 da Resolução CVM 160 ("Prospecto Preliminar"); (ii) prospecto definitivo, conforme modelo constante do Anexo E à Resolução CVM 160 ("Prospecto Definitivo") e, em conjunto com o Prospecto Preliminar, apenas "Prospecto"; e (iii) as intenções de investimento a serem formalizadas pelos Investidores interessados na subscrição dos CRI.

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

3.7. Publicidade da Oferta. Após o início da Oferta, é permitido ao Coordenador Líder dar ampla publicidade à Oferta, inclusive por meio da disseminação do Prospecto Preliminar, da Lâmina, de material de caráter explicativo e educacional, de material publicitário, de apresentação a potenciais Investidores e entrevistas na mídia, observados os critérios de consistência, linguagem e qualidade previstos no artigo 12 da Resolução CVM 160.

3.7.1. O Prospecto Preliminar deverá ser disponibilizado nos Meios de Divulgação até o 5º (quinto) Dia Útil anterior ao início do Período de Reserva.

3.7.2. Após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização do Prospecto Preliminar, poderão ser realizadas apresentações para potenciais investidores (*roadshow* e/ou *one on ones*) ("Apresentações para Potenciais Investidores"), conforme determinado pelo Coordenador Líder.



3.7.3. Os materiais publicitários ou documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados pelo Coordenador Líder à CVM em até 1 (um) Dia Útil contado da sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160.

3.8. Período de Reserva. Após o início da Oferta a Mercado, até a data estipulada no cronograma indicativo descrito no Prospecto Preliminar ("Período de Reserva"), os Investidores interessados na subscrição dos CRI deverão formalizar suas intenções de investimento para subscrição dos CRI junto às Instituições Participantes da Oferta, sendo certo que o recebimento de referidas reservas para subscrição dos CRI somente será admitido após 5 (cinco) Dias Úteis contados da divulgação do Prospecto Preliminar.

3.8.1. Os Investidores deverão indicar nas suas intenções de investimento (i) a quantidade de CRI que desejam subscrever, (ii) sua condição ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de cancelamento da respectiva intenção de investimento, (iii) se, diante da distribuição parcial da Oferta, com a distribuição de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Valor Total da Emissão, pretende receber (1) a totalidade dos CRI objeto da intenção de investimento; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de CRI efetivamente distribuídos e o número de CRI originalmente ofertados, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade dos CRI objeto da intenção de investimento; e (iv) sob pena de cancelamento da sua intenção de investimento uma taxa mínima para a Remuneração de determinada Série, desde que não seja superior à taxa teto da Série em questão, como condição para sua aceitação à Oferta.

3.8.2. A intenção de investimento constitui ato de aceitação, pelos Investidores, dos termos e condições da Oferta e têm caráter irrevogável, exceto (i) nas hipóteses de suspensão, modificação e cancelamento da Oferta previstas no Termo de Securitização; ou (ii) em caso de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar, do Prospecto Definitivo e da Lâmina que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento.

3.8.3. A intenção de investimento deverá (i) conter as condições de integralização e subscrição dos CRI; (ii) possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; (iii) incluir declaração assinada pelo subscritor de haver obtido exemplar do Prospecto Preliminar; e (iv) nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo subscritor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta.



3.8.4. As intenções de investimento formalizadas devem ser mantidas pelas Instituições Participantes da Oferta à disposição da CVM.

3.8.5. Recomenda-se aos Investidores que (i) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados neste Termo de Securitização e as informações constantes do Prospecto e da Lâmina, especialmente na seção “Fatores de Risco”, que trata, dentre outros, sobre os riscos aos quais a Oferta está exposta; e (ii) entrem em contato com as Instituições Participantes da Oferta, antes de formalizar sua intenção de investimento, para verificar os procedimentos adotados pelas Instituições Participantes da Oferta para cadastro do Investidor e efetivação da intenção de investimento, incluindo, sem limitação, prazos estabelecidos para a realização da intenção de investimento e eventual necessidade de depósito prévio do investimento pretendido.

3.8.6. Cada Investidor interessado em participar da Oferta deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta (em especial, seu enquadramento como “Investidor Qualificado” nos termos da Resolução CVM 30), para, então, apresentar suas intenções de investimento.

3.8.7. As Instituições Participantes da Oferta disponibilizará o modelo aplicável de intenção de investimento a ser enviado/formalizado pelo Investidor interessado, que deverá observar o disposto no Contrato de Distribuição e, se aplicável, ser assinado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160.

3.8.8. O Coordenador Líder organizará procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas durante o prazo de colocação dos CRI, sem lotes mínimos ou máximos, para definir: (i) o número de séries da emissão dos CRI, e, consequentemente, o número de séries da emissão das Notas Comerciais, conforme Sistema de Vasos Comunicantes, ressalvado que qualquer uma das respectivas Séries poderá ser cancelada; (ii) a quantidade de CRI a ser alocada em cada série da emissão dos CRI e, consequentemente, a quantidade de Notas Comerciais a ser alocada em cada Série da Emissão das Notas Comerciais; e (iii) exceto em relação aos CRI 1ª Série e aos CRI 2ª Série, as taxas finais para a remuneração dos CRI da respectiva Série e, consequentemente, as taxas finais para a Remuneração das Notas Comerciais da respectiva série (“Procedimento de Bookbuilding”).

3.8.9. Os critérios objetivos adotados no Procedimento de Bookbuilding no âmbito da Oferta dos CRI para a fixação das taxas finais da Remuneração dos CRI de cada série e, consequentemente, da Remuneração das Notas Comerciais de cada série consistirão: (i) no estabelecimento de taxa teto para cada série, a qual será divulgada ao mercado no Prospecto Preliminar com os valores



constantes das taxas máximas previstas para a Remuneração das Notas Comerciais; (ii) no âmbito do processo de coleta de intenções de investimento, os Investidores poderão indicar nas intenções de investimento uma taxa mínima para a remuneração de determinada série, desde que não seja superior à taxa teto da série em questão, como condição para sua aceitação à Oferta dos CRI, sob pena de cancelamento da intenção de investimento; e (iii) para apuração da taxa final: (a) serão atendidas as intenções de investimento que indicarem as menores taxas, adicionando-se as intenções de investimento que indicarem taxas imediatamente superiores (observada a taxa teto da respectiva série), até que seja atingido, o valor da respectiva Série, e (b) as intenções de investimento canceladas serão desconsideradas no referido procedimento de apuração da taxa final.

3.8.10. Ao final do Procedimento de Bookbuilding, o resultado nele apurado será refletido por meio de aditamento ao Termo de Securitização e ao Termo de Emissão, nos termos do Termo de Securitização e do Termo de Emissão, respectivamente, sem necessidade de nova aprovação societária pela Emissora, pela Devedora, ou de realização de assembleia especial de Titulares de CRI.

3.8.11. O resultado do Procedimento de Bookbuilding será divulgado em até 1 (um) Dia Útil após a definição por meio de comunicado ao mercado nos Meios de Divulgação, nos termos do artigo 61, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160.

3.8.12. A intenção de realização do Procedimento de Bookbuilding será comunicada à CVM juntamente com o requerimento de registro da Oferta.

3.8.13. Não há a previsão de lote adicional de CRI, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160.

3.9. Critério de Rateio. Caso as intenções de investimento da Oferta apresentadas pelos Investidores excedam o total de CRI, os CRI serão rateados entre os Investidores, proporcionalmente ao montante de CRI indicado nas respectivas intenções de investimento, sendo desconsideradas quaisquer frações de CRI.

3.9.1. O resultado do Procedimento de Bookbuilding será informado a cada Investidor, pelo Coordenador Líder, após o término do Procedimento de Bookbuilding, por endereço eletrônico ou telefone indicado na intenção de investimento ou por qualquer outro meio previamente acordado entre as partes.

3.9.2. Os Investidores alocados deverão realizar a integralização dos CRI pelo Preço de



Integralização (conforme definido abaixo), mediante o pagamento à vista, na respectiva Data de Integralização, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis.

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

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

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

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

3.10.4. Sob pena de cancelamento de sua intenção de investimento pelo Coordenador Líder, cada Investidor deverá informar em sua intenção de investimento, obrigatoriamente, sua qualidade de Pessoa Vinculada, caso seja esse o caso.

3.10.5. Os Investidores devem estar cientes de que a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá impactar adversamente a formação das taxas finais da Remuneração e que, caso seja permitida a colocação perante Pessoas Vinculadas, nos termos acima previstos, o investimento nos CRI por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário.

3.11. Aceitação da Oferta. Os Investidores deverão formalizar a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta dos CRI mediante a formalização de Documento de Aceitação, exceto os Investidores Profissionais, com relação aos quais é dispensada a formalização de Documento de Aceitação, nos termos do parágrafo 3º do artigo 9º



da Resolução CVM 160.

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

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

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

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

3.15. Distribuição Parcial: Nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que após a Data de Emissão dos CRI, haja colocação de, no mínimo, o Montante Mínimo, sendo que os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Emissora, devendo ser aditados os Documentos da Operação, conforme aplicável, para que sejam informadas com precisão as características da Emissão, sem a necessidade de convocação de Assembleia Especial de Investidores dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta. Assim, a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade dos CRI no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo.



3.15.1. Nos termos do artigo 73 da Resolução CVM nº 160, a Emissora e o Agente Fiduciário declaram que o ato societário que delibera sobre a Oferta autoriza a possibilidade da distribuição parcial dos CRI.

3.15.2. Como condição de eficácia de seu Boletim de Subscrição ou Documento de Aceitação, os Investidores terão a faculdade de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Valor Total da Emissão; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Valor Total da Emissão.

3.15.3. No caso do item “(ii)” acima, o Investidor deverá, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade dos CRI objeto do Boletim de Subscrição ou Documento de Aceitação; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de CRI efetivamente distribuídos e o número de CRI originalmente ofertados, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade dos CRI objeto do Boletim de Subscrição ou Documento de Aceitação (“Critérios de Aceitação da Oferta”).

3.15.4. Caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Boletins de Subscrição ou Documento de Aceitação.

3.15.5. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de CRI e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Boletins de Subscrição ou Documentos de Aceitação, conforme os Critérios de Restituição de Valores (conforme abaixo definido), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta.

3.15.6. Caso sejam subscritos e integralizados CRI em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Valor Total da Emissão, a Oferta poderá ser encerrada pelo Coordenador Líder, com a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta. Atingido o Montante Mínimo da Oferta, os CRI que não forem efetivamente subscritos e integralizados deverão ser cancelados pela Emissora, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores (conforme abaixo definido), no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação.

3.15.7. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante



de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos e os Investidores deverão efetuar a devolução do Boletins de Subscrição ou Documentos de Aceitação cujos valores tenham sido restituídos.

3.16. Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: A Oferta será direcionada apenas à Investidores Qualificados. A revenda dos CRI integralizados pelos Investidores no âmbito da Oferta somente poderá ser destinada a Investidores Qualificados ou Investidores Profissionais e não poderá ocorrer para o público em geral, tendo em vista que não são atendidos os requisitos previstos no artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM nº 60.

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

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

3.18.1. O investimento em CRI não é adequado aos investidores que: (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário.

3.18.2. O Coordenador Líder e os Participantes Especiais não concederão qualquer tipo de desconto aos Investidores Qualificados interessados em adquirir os CRI no âmbito da respectiva Oferta.

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



desempenhar suas atividades dentro dos princípios éticos e da mais elevada probidade, tudo de acordo com as regras e instruções pertinentes. Com base em referida recomendação, não foi contratado formador de mercado.

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

3.20.1. Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160, (a) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; (b) o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das intenções de investimento, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições; e (c) os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser imediatamente comunicados, diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foram diretamente comunicados por escrito sobre a modificação da Oferta, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação.

3.20.1.1. Caso seja verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento, deverá ser observado o procedimento acima previsto, nos termos do artigo 65, parágrafo 5º da Resolução CVM 160, devendo o Investidor que já tiver aderido à Oferta ser diretamente comunicado, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer forma de comunicação passível de comprovação, a respeito para que possa revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador Líder até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de disponibilização do Prospecto Definitivo.

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



Investidor em não revogar sua aceitação.

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

3.20.4. Em qualquer das hipóteses acima, se o investidor revogar sua aceitação e este já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será devolvido de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação da modificação, divulgação do Prospecto Definitivo, suspensão, cancelamento ou revogação, conforme o caso.

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

3.22. Destinação dos recursos: A Destinação de Recursos pela Devedora, de acordo com o Cronograma Indicativo.

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

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

3.22.3. O Agente Fiduciário verificará semestralmente a Destinação Futura. O Agente Fiduciário obterá a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da Destinação Futura, na forma do Ofício Circular CVM/SRE 01/2021. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação de Destinação Futura as despesas de natureza imobiliária,



ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, construção ou reforma de imóvel, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.

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

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

3.22.6. Foi declarado pela Devedora no Instrumento de Dívida que o Empreendimento Alvo não recebeu, até a presente data, recursos oriundos de captação por meio de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em outros títulos de dívida de emissão da Devedora ou de sociedades integrantes de seu grupo econômico.

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

3.22.7.1. Adicionalmente ao disposto acima, sempre que razoavelmente solicitado por escrito pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora entregará ao Agente Fiduciário, com cópia a



Securitizadora, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação - ou em prazo menor, conforme comprovadamente exigido pelos referidos órgãos - cópia dos Documentos de Destinação que julgar necessário para acompanhamento da Destinação Futura.

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

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

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

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

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

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



CLÁUSULA QUARTA – SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI

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

4.2. Integralização dos CRI: A integralização dos CRI será realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, conforme estabelecido no Boletim de Subscrição, a qualquer tempo durante o prazo de colocação dos CRI.

4.2.1. Os CRI poderão ser subscritos e integralizados com ágio, a ser definido pelo Coordenador Líder, no ato da sua integralização, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI integralizados em uma mesma data, nos termos do artigo 61, §1ª, da Resolução CVM nº 160.

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

5.1 Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, dos CRI 3ª Série, dos CRI 5ª Série, dos CRI 7ª Série, dos CRI 9ª Série, dos CRI 11ª Série, dos CRI 13ª Série e dos CRI 15ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será objeto da Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário dos dos CRI 2ª Série, dos CRI 4ª Série, dos CRI 6ª Série, dos CRI 8ª Série, dos CRI 10ª Série, dos CRI 12ª Série, dos CRI 14ª Série e dos CRI 16ª Série não será objeto de Atualização Monetária.

5.1.1 Indisponibilidade do IPCA. No caso de indisponibilidade do IPCA, a aplicação do IPCA observará o disposto abaixo (“Indisponibilidade do IPCA”):

- i. Na hipótese de não divulgação do Nik, até a Data de Pagamento, por qualquer razão, impossibilitando, portanto, o cálculo final do valor então devido pela aplicação do fator acumulado da variação do IPCA, será aplicada a última variação do índice conhecida, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades quando da divulgação posterior do índice que seria aplicável, por parte do Devedor;
- ii. Caso o IPCA, por qualquer motivo, deixe de ser publicado durante o prazo da Emissão ou tenha a sua aplicação proibida por prazo superior a 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para a sua apuração e/ou divulgação, o Valor Nominal Unitário dos CRI passará a ser atualizado por qualquer outro índice que venha a substituí-lo, por força de lei ou



regulamento aplicável à hipótese ou, ainda, na ausência de índice de correção legalmente previsto, pelo IPC, ou, na ausência deste, pelo INPC. Caso não haja a divulgação de índice substituto, dentro do prazo acima, e, ainda, também não estejam sendo divulgados o IPC e o INPC, deverá ser convocada pela Securitizadora, em até 7 (sete) Dias Úteis contados do fim do prazo de 10 (dez) dias retromencionado, Assembleia Especial de Investidores dos CRI, observados os procedimentos previstos neste Termo de Securitização, para deliberar sobre a ratificação de índice substituto ao IPCA previamente eleito de comum acordo entre o Devedor e a Securitizadora;

- iii. Tanto o IPCA, quanto o novo índice citado no item (ii), acima, e os eventuais outros índices deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo; e
- iv. Caso não haja acordo sobre o novo índice ou em caso de ausência de quórum de instalação em segunda convocação e/ou de ausência de quórum de deliberação, será aplicada a última variação do índice conhecida. Caso o IPCA volte a ser publicado ou o índice substituto legalmente estabelecido, o IPC e/ou o INPC sejam divulgados anteriormente à data para a qual a primeira instalação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI foi convocada, considerar-se-á que referida Assembleia Especial de Investidores dos CRI perdeu o seu objeto, dispensando-se a sua realização, de modo que o índice em questão voltará a ser o índice de atualização monetária dos CRI ou o novo índice aqui citado, conforme o caso, a ser utilizada para cálculo nesta situação será o último disponível. O mesmo ocorrerá caso se esteja utilizando a última variação conhecida, em decorrência da ausência de acordo acerca do substituto.

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

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

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



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

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

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

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

CLÁUSULA SEXTA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA COMPULSÓRIA OU RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

6.1.5.1 A Amortização Antecipada Compulsória para fins de recomposição da Razão de Garantia deverá ocorrer mediante o que ocorrer primeiro entre envio **(i)** pela Securitizadora, de comunicação individual dirigida à Devedora, com cópia ao Agente Fiduciário; ou **(ii)** pela Devedora, de comunicação individual dirigida à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, em ambos os casos, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da verificação do descumprimento da Razão de Garantia.



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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

6.2.6.1 Para tanto, deverá comunicar à Securitizadora a sua intenção de realizar o Resgate Antecipado Facultativo, com cópia ao Agente Fiduciário, mediante notificação prévia de, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência da data do Resgate Antecipado Facultativo, devendo constar (i) se aplicável, a solicitação para que a Securitizadora valide os cálculos referentes ao Prêmio; (ii) a data estimada do Resgate Antecipado Facultativo e pagamento à Securitizadora, que deverá ser, necessariamente, uma Data de Pagamento da Remuneração; (iii) local de sua realização; e (iv) qualquer outra informação relevante à Devedora para conhecimento da Securitizadora e do Agente Fiduciário.

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

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

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

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

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

CLÁUSULA SÉTIMA – OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO E VENCIMENTO ANTECIPADO

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



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

7.2.1. Vencimento Antecipado Automático. Independentemente de aviso, interpelação ou notificação extrajudicial, ou mesmo de Assembleia Especial de Investidores dos CRI, todas as obrigações constantes do Instrumento de Dívida serão declaradas antecipadamente vencidas, pelo que se exigirá da Devedora o pagamento integral do valor total da emissão, acrescido de atualização monetária e da remuneração devidas, calculada *pro rata temporis*, sem prejuízo, quando for o caso, da cobrança dos encargos moratórios e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora, na hipótese de verificação de Hipótese(s) de Vencimento Antecipado Automático.

7.2.2. Vencimento Antecipado Não Automático. A Securitizadora deverá convocar, em até 07 (sete) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento da ocorrência de Hipótese(s) de Vencimento Antecipado Não Automático, Assembleia Especial de Investidores dos CRI para deliberar sobre a declaração ou não do vencimento antecipado não automático dos Títulos de Dívida, sendo certo que, na impossibilidade de realização da Assembleia dos Titulares do CRI, por falta de quórum para instalação em segunda convocação e/ou de quórum para deliberação, serão considerados vencidos antecipadamente os Títulos de Dívida.

7.2.2.1. Os Títulos de Dívida serão declarados antecipadamente vencidos (i) na hipótese de verificação de Hipótese de Vencimento Antecipado Automático ou, (ii) na hipótese de Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático, (ii.1) na data da respectiva Assembleia Especial de Investidores dos CRI em que não foi aprovada a não declaração de vencimento antecipado dos Títulos de Dívida, ou ainda (ii.2) na data em que referida Assembleia Especial de Investidores deveria ter ocorrido caso não houver quórum para instalação em segunda convocação e/ou quórum para deliberação. Em todos os casos, a Securitizadora enviar imediatamente à Devedora comunicação escrita informando tal acontecimento, por qualquer forma de comunicação estabelecida no Instrumento de Dívida ("Notificação de Vencimento Antecipado").

7.2.2.2. Caso seja declarado o vencimento antecipado, a Devedora deverá efetuar o pagamento do valor nominal unitário atualizado dos Títulos de Dívida ou do saldo do nominal unitário atualizado dos Títulos de Dívida, acrescido (i) da remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data da Primeira Integralização dos CRI, ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento; (ii) de eventuais despesas devidas pelo Patrimônio Separado dos CRI, e encargos moratórios



devidos, conforme aplicável; e (iii) quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos do Instrumento de Dívida, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data do envio da Notificação de Vencimento Antecipado, sob pena de, não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos encargos moratórios previstos neste Termo ("Valor de Vencimento Antecipado").

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

CLÁUSULA OITAVA – GARANTIAS

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

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

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

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

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

8.1.4.1 Arrecadação dos Créditos Cedidos Fiduciariamente. Fica, desde já, certo e ajustado que todos os Créditos Cedidos Fiduciariamente deverão ser arrecadados na Conta Vinculada.

8.1.4.1.1 Mensalmente, os Créditos Cedidos Fiduciariamente arrecadados na Conta Vinculada deverão ser transferidos à Conta Centralizadora até o dia 20 (vinte) de cada mês, ou o Dia Útil subsequente.

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

8.1.5 Fundo de Reserva: A Securitizadora constituirá, mediante a retenção do Valor Inicial do



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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.1.6.4 Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido



pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva Assembleia convocada para este fim.

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

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

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

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

8.1.6.9 Após o pagamento da última parcela de remuneração e amortização dos CRI, conforme o caso, e cumpridas integralmente as obrigações dos CRI, conforme estipulados no Termo de Securitização, a Securitizadora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Vencimento, liberar eventual saldo remanescente do Fundo de Despesas, juntamente com os rendimentos líquidos oriundos da aplicação nos Investimentos Permitidos, para a Devedora, em conta a ser indicada por esta, ressalvados os benefícios fiscais de eventuais rendimentos à Securitizadora.

8.1.7 Fundo de Obras: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora, o Fundo de Obras, cujos recursos serão destinados ao desenvolvimento do Empreendimento Alvo e



liberados à Devedora nos termos das Cláusula 5.7 acima.

8.1.7.1 Os valores decorrentes do Fundo de Obras enquanto retidos na Conta Centralizadora poderão ser aplicados pela Securitizadora nos Investimentos Permitidos.

8.1.7.2 Após a obtenção do “Habite-se”, eventuais recursos que sobejarem no Fundo de Obras serão destinados pela Securitizadora à amortização extraordinária compulsória ou resgate antecipado total dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização.

8.2 Disposições Comuns às Garantias.

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

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

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

8.2.4 Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Securitizadora, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a indicação e em benefício dos Titulares de CRI, ficando estabelecido, ainda, que, desde que observados os procedimentos previstos neste instrumento e demais Documentos da Operação aplicáveis, a excussão das Garantias independerá de qualquer providência preliminar por parte da Securitizadora, tais como



aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.

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

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

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

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

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

8.3 Razão(ões) de Garantia.

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



CLÁUSULA NONA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

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

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

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

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

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

9.5.1 O exercício social do Patrimônio Separado desta Emissão terá como término em 30 de março de cada ano. A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviará ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses contados do término do exercício social do Patrimônio Separado.

9.5.2 A Emissora somente responderá pelos prejuízos que causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar ou por administração temerária, ou, ainda,



por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

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

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

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

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

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

9.7 Tributos: Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos da remuneração



da Emissora serão suportados pela Devedora, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos pela Devedora sobre tais pagamentos, que deverão ser ajustados para que a Emissora receba o valor devido livre de quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*).

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

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

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

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

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



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

10.3.1. A Emissora obriga-se, ainda, a **(i)** prestar, fornecer e permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 5 (cinco) dias úteis contados da data de solicitação fundamentada deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; **(ii)** encaminhar ao Agente Fiduciário, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Investidores dos CRI que venham a ser publicados; **(iii)** informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto no Instrumento de Dívida e neste Termo de Securitização, imediatamente após tomar conhecimento de sua ocorrência, não sendo considerados para esta finalidade os prazos e/ou períodos de cura estipulados, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora; **(iv)** nos termos da Lei nº 14.430 e na Resolução CVM 60, administrar o Patrimônio Separado, mantendo seu registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio próprio e de outros patrimônios separados; **(v)** manter em estrita ordem a sua contabilidade a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias securitizadoras, em acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso a seus livros e demais registros contábeis, e submeter, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria; **(vi)** preparar e enviar ao Agente Fiduciário, sempre que solicitado, (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Investidores de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (c) relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo; **(vii)** manter sempre atualizado seu registro de companhia securitizadora na CVM; **(viii)** manter contratados, durante a vigência deste Termo de Securitização, habilitados prestadores de serviço habilitados para desempenhar todas as funções necessárias ao controle dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, e à manutenção, administração e viabilização do Patrimônio Separado, tendo a faculdade de substituí-los por outros habilitados para tanto a qualquer momento, a seu exclusivo critério e independentemente da anuência dos investidores, com exceção do Agente Fiduciário, e sendo certo que a substituição do Agente Fiduciário deverá observar os procedimentos elencados na Resolução CVM 17; **(ix)** não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado; **(x)** manter ou fazer



com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Investidores de CRI; **(xi)** indenizar os Investidores de CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado; **(xii)** não realizar negócios e/ou operações, ou mesmo praticar atos alheios, em desacordo ou que não estejam expressamente previstos em seu objeto social (conforme definido em seu estatuto social) ou nos Documentos da Operação; **(xiii)** comunicar o Agente Fiduciário, em até 3 (três) Dias Úteis, sobre quaisquer ocorrências que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício dos direitos, garantias e prerrogativas da Emissora no âmbito do Patrimônio Separado e que possam afetar negativamente os interesses da comunhão dos Investidores dos CRI, tendo, adicionalmente, a obrigação de informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário no mesmo prazo, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM; **(xiii)** fornecer ao Agente Fiduciário, dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, ou 5 (cinco) Dias Úteis após a data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia das demonstrações financeiras completas e auditadas da Emissora relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, acompanhadas do relatório da administração e do relatório de auditoria dos auditores independente; e **(xiv)** a Emissora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Investidores de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Investidores de CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que tais documentos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.

10.4. Relatório Anual: A Emissora obriga-se, desde já, a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM nº 17/21, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, incluindo, mas não se limitando, as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como suas demonstrações devidamente auditadas, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias corridos antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de



descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores.

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

10.6. A Emissora neste ato declara que:

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



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



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

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



CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – AGENTE FIDUCIÁRIO E OUTROS PRESTADORES DE SERVIÇO

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

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

- (a)** é uma sociedade validamente constituída e existente, em situação regular, segundo as leis da República Federativa do Brasil, bem como está devidamente autorizado a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;
- (b)** aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;
- (c)** não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM nº 17/21, conforme consta no Anexo V deste Termo de Securitização;
- (d)** sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei 6.404/76 e Seção II do Capítulo II da Resolução CVM nº 17/21;
- (e)** prestar serviços de agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme consta nos anexos deste Termo de Securitização;
- (f)** estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui e nos Documentos da Operação previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (g)** os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os Documentos da Operação, conforme o caso, têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (h)** a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas neste Termo de Securitização,



bem como a celebração dos demais Documentos da Operação, conforme o caso, foram devidamente autorizadas pelos seus órgãos societários competentes, e não infringem ou contrariam: (a) o contrato social do Agente Fiduciário; (b) qualquer lei, decreto ou regulamento a que o Agente Fiduciário esteja sujeito; ou (c) qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário em quaisquer contratos, inclusive financeiros, nem irá resultar em: (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (2) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem do Agente Fiduciário, exceto por aqueles já existentes nesta data; ou (3) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;

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

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

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

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

(m) cumpre e adota todas as medidas para que seus conselheiros, administradores, funcionários, representantes e procuradores cumpram as leis e regulamentos, nacionais e estrangeiros, conforme aplicáveis, contra prática de corrupção e atos lesivos à administração pública ou ao patrimônio público nacional, incluindo, sem limitação, às Leis Anticorrupção sem prejuízo das demais legislações anticorrupção, na medida em que: (a) conhece e entende as



disposições das leis anticorrupção dos países em que faz negócios, bem como não adota, quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com essas leis; (b) seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão de prática de atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção, bem como nunca incorreram em tais práticas; (c) adotam as diligências apropriadas, de acordo com as políticas do Agente Fiduciário, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação das Leis Anticorrupção; (d) caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole as Leis Anticorrupção, comunicarão imediatamente à Emissora; (e) manter políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção; e (f) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, conforme aplicável, no interesse ou para benefício, exclusivo ou não, dos Investidores dos CRI;

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

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

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

(q) verificou a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade das Garantias, tão logo os atos societários de aprovação das Garantias e da emissão e os contratos de Garantias sejam registradas nas juntas comerciais, nos competentes cartórios de registro de imóveis, cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, bem como verificará o registro e a vinculação do lastro junto ao CRI na tão logo a CCI seja registrada.

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

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



dos CRI;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

(q) fornecer, por meio do seu website, à companhia Securitizadora na forma do §1º do artigo 32 da Lei 14.430, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei 14.430;

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

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

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

(u) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos



durante o respectivo exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo o previsto no artigo 15 da Resolução CVM nº 17/21;

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

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

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

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

- a. Pela implantação dos CRI, será devida a parcela única no valor de R\$ 5.000,00, a ser paga até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro;
- b. parcelas anuais no valor de R\$ 17.000,00, sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinta) Dia Útil a contar da Primeira Data de Integralização dos CRI ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro, e as demais nos anos subsequentes até o resgate total dos CRI, atualizadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua atualização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário; e



- c. parcelas semestrais de R\$ 1.200,00 por cada data de verificação da destinação dos recursos, sendo a primeira parcela devida em 15 de janeiro de 2027, a segunda em 15 de julho de 2027 e as demais 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 do item “(c)” acima deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo a comprovar.

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

11.4.2. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, ou de reestruturação das condições 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.

11.4.3. Os valores indicados acima serão acrescidos dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF, IBS, CBS e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, sendo que referidos valores serão reajustados anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE,



a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*.

11.4.4. As parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração do Agente Fiduciário, serão reajustadas anualmente, a partir da data do primeiro pagamento da remuneração do Agente Fiduciário, pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes.

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

11.4.6. Adicionalmente, o Patrimônio Separado ou os Titulares de CRI conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos proteger ou ainda, necessários decorrente da sua função de representante dos Titulares de CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Devedora, os Titulares de CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares de CRI, a Securitizadora e a Devedora e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares de CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas são contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Especial dos Titulares de CRI. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão; (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora, garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por



meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM/SRE 01/2021; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciais ou extrajudiciais nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares de CRI, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores; (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; e (x) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento. 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.

11.4.7. Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e/ou à Devedora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

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

11.4.9. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Securitizadora, pela Devedora ou pelos investidores, conforme o caso.

11.5. A remuneração recorrente do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos



valores mobiliários ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário.

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

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

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

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

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

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

11.11. Validade das manifestações: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Investidores dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações



para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Investidores dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores dos CRI. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação.

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

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

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES DOS CRI

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

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



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

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

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

12.3. Forma de Convocação: Observado o disposto na Cláusula 12.1. deste Termo de Securitização, deverá ser convocada Assembleia Especial de Investidores dos CRI mediante publicação de edital publicado na forma abaixo, com a antecedência de 20 (vinte) dias, em primeira convocação, e caso não seja realizada a assembleia, será publicado novo anúncio de



segunda convocação, com antecedência mínima 8 (oito) dias, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, salvo se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia.

12.3.1. Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleia Gerais, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://leveragesec.com.br/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 e conforme parágrafo 3º do artigo 24 da Lei nº 14.430.

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

12.3.3. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Especiais de Investidores serão (a) encaminhados pela Securitizadora a cada Investidor de CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Investidores de CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas as comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Investidores de CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador do CRI, exceto se de outra forma prevista em legislação em vigor e (b) encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário.

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



aos Investidores de CRI, sem prejuízo da obrigação de disponibilização pela Securitizadora, por meio de sistema eletrônico, na página da CVM na rede mundial de computadores.

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

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

8.1 Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário: Somente após definição da orientação pelos Investidores dos CRI em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverão se manifestar conforme lhes for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI ou deliberação pelos Investidores de CRI, em segunda convocação, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão permanecer silentes quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Investidores dos CRI, não podendo ser imputada à Emissora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação.

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

12.5. Legislação Aplicável: As Assembleia Especial de Investidores dos CRI devem ser convocadas e realizadas de acordo com as regras previstas em lei, em norma específica e de



acordo com o estipulado neste Termo de Securitização. Verificada a inexistência de regra a respeito do assunto, devem ser aplicadas na convocação e na realização da assembleia referida no caput as normas referentes à convocação e à realização da assembleia de debenturistas e, ainda de forma subsidiária, o disposto na Lei nº 6.404/76, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

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

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

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

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

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

12.7.4. Impedimento de voto: Não podem votar nas Assembleias Especiais de Investidores dos CRI: (i) os prestadores de serviços da Emissão, incluindo a Emissora; (ii) os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço; (iii) empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios,



diretores e funcionários; e (iv) qualquer investidor que tenha interesse conflitante com os interesses do patrimônio em separado no tocante à matéria em deliberação, ressalvadas as hipóteses em que os únicos investidores forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (iv), ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais investidores presentes à Assembleias Especial de Investidores dos CRI, manifestada na própria assembleia ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

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

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

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

12.10. Prestação de Informações: O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial de Investidores dos CRI e prestar aos Investidores dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo que a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os Investidores dos CRI poderão convocar quaisquer terceiros (inclusive, a Devedora), para participar das Assembleias Gerais de Investidores de CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Devedora e/ou suas partes relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Investidores dos CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

12.11. Presidência: A presidência da Assembleia Especial de Investidores dos CRI caberá, de



acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: **(i)** a Emissora; **(ii)** ao Agente Fiduciário; ou **(iii)** ao Titular dos CRI eleito pelos Investidores dos CRI presentes.

12.12. Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em qualquer convocação, por Titulares dos CRI representativos de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos presentes. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são legais e previstos neste Termo de Securitização. Conforme previsto na Cláusula 14.2 abaixo, o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado equivalerá a 50% (cinquenta por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação.

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

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

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

12.16. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Geral para deliberar sobre: (i) o aditamento dos Documentos da Operação para a correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (ii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação;



(iii) alterações a quaisquer Documentos da Operação em razão de exigências formuladas pela CVM, ANBIMA ou pela B3, em virtude de atendimento à exigências de adequação às normas legais ou regulamentares; ou (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora e do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii) e (iv) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Investidores de CRI. As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos titulares pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, através dos respectivos sites, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contado da data em que tiverem sido implementadas, na forma do §4º do artigo 25 da Resolução CVM 60.

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

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

13.2. Convocação da Assembleia Especial: Em até 15 (quinze) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia Especial de Investidores dos CRI, com antecedência de 20 (vinte) dias, em primeira convocação e, caso não seja realizada a assembleia, será publicado novo anúncio de segunda convocação, com antecedência mínima de 8 (oito) dias, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia. A Assembleia instalar-se-á, em primeira



convocação ou segunda convocação, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado em razão da insolvência da Securitizadora nos termos acima, será válida por Titulares dos CRI representativos maioria dos CRI em Circulação presentes, na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado equivalerá a CRI representativos de, 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

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

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

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

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

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

13.3.2. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes



do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: **(a)** caso a Assembleia Especial de Investidores dos CRI prevista na Cláusula 14.2 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou **(b)** caso a Assembleia Especial de Investidores dos CRI prevista na Cláusula 14.2 acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

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

13.5. Convocação da Assembleia Especial: A Assembleia Especial de Investidores dos CRI prevista na Cláusula 14.3 acima deverá ser convocada na forma na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência e, caso não seja realizada a assembleia, será publicado novo anúncio de segunda convocação, com antecedência mínima de 8 (oito) dias, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme o artigo 30 da Lei nº 14.430.

13.5.1. Na Assembleia Especial de Investidores dos CRI prevista na Cláusula 14.3 acima, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. O Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses:– (i) caso a assembleia geral acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a assembleia geral acima seja instalada e os Investidores dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas nos termos dos §§ 5º e 6º do artigo 30 da Lei nº 14.430.

13.5.2. Liquidação do Patrimônio Separado – Demais hipóteses: A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado, sendo certo que neste caso não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário. Neste caso, deverá ser convocada uma Assembleia Geral para deliberar (a) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação, ou (b) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual a Securitizadora poderá continuar



responsável pela administração do Patrimônio Separado, mediante a concessão de prazo adicional para fins de cumprimento, pela Securitizadora, do descumprimento em curso ou (c) pela eleição de nova securitizadora ou, ainda, outras medidas de interesses dos investidores:

(a) desvio de finalidade do Patrimônio Separado;

(b) descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Securitização e nos Documentos da Operação, não sanada em 30 (trinta) dias corridos contados da data do recebimento, pela Emissora, de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário; ou

(c) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, respeitando o prazo de cura previstos pelos Créditos Imobiliários que dão suporte a essa Emissão, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer na data do inadimplemento ou na data de verificação da mora, caso os Investidores do CRI decidam nesse sentido.

13.5.3. Regras gerais de Liquidação do Patrimônio Separado: A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante (i) a transferência, em dação em pagamento, dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, dos Créditos Imobiliários, bens, direitos e garantias integrantes do Patrimônio Separado aos Investidores dos CRI em dação em pagamento, (ii) o tombamento dos CRI, seus Créditos, bens, direitos e garantias para eventual fundo de investimento a ser deliberado em assembleia geral para fins de dação em pagamento dos CRI pelas cotas ou (iii) a execução/excussão dos direitos e garantias de forma que o resultado da satisfação dos procedimentos de execução/excussão dos direitos e garantias, sejam entregues aos Titulares de CRI na proporção dos créditos, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

13.5.4. Os Titulares dos CRI têm ciência que, em caso de liquidação do Patrimônio Separado, deverão: (i) possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens e direitos inerentes ao Patrimônio Separado; (ii) indenizar, defender, eximir, manter indene de responsabilidade a Emissora ou Agente Fiduciário, em relação a todos e quaisquer prejuízos, indenizações, responsabilidades, danos, desembolsos, adiantamentos, tributos ou despesas (inclusive honorários e despesas de advogados internos ou externos), decisões judiciais e/ou extrajudiciais, demandas judiciais e/ou extrajudiciais (inclusive fiscais, previdenciárias e trabalhistas) incorridos e/ou requeridos à Emissora ou ao Agente Fiduciário, direta ou indiretamente, independentes de sua natureza, em razão da liquidação do Patrimônio Separado; e (iii) poderá ocorrer o tombamento dos CRI para cotas nos termos do item “ii” da



Cláusula acima, conforme deliberação em assembleia geral, cujo quórum de deliberação será o previsto na acima conforme o caso.

13.5.5. Na hipótese da Cláusula 14.1 acima, e destituída a Emissora, caberá ao Agente Fiduciário ou à referida instituição administradora promover a liquidação do Patrimônio Separado caso não seja eleita nova securitizadora, podendo (i) administrar os Créditos do Patrimônio Separado até a entrega aos Titulares de CRI, (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, bem como de suas garantias, caso aplicável, (iii) ratear os recursos obtidos entre os Investidores dos CRI na proporção de CRI detidos, e (iv) transferir os créditos oriundos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e garantias eventualmente não realizadas aos Investidores dos CRI, na proporção de CRI detidos por cada um.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

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

- (i) as Despesas *Flat* serão pagas diretamente pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com valores descontados dos recursos da Primeira Integralização dos CRI;
- (ii) as demais Despesas da Operação, incluindo despesas recorrentes e extraordinárias, serão pagas, por conta e ordem da Devedora, com os recursos da Cessão Fiduciária, do Fundo de Despesas e, subsidiariamente, caso estes sejam insuficientes, mediante aporte direto da Devedora na Conta Centralizadora; e
- (iii) toda e qualquer despesa oriunda de custos com Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos e/ou com Junta(s) Comercial(is), serão pagas diretamente pela Devedora.

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



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

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

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

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

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

14.3. Responsabilidade dos Investidores dos CRI: Considerando-se que a responsabilidade da



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

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

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

- (a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI que, nos termos previstos acima, não sejam de responsabilidade da Securitizadora e/ou da Devedora;
- (b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Investidores dos CRI, inclusive na execução das Garantias já que não haverá a constituição de um fundo específico para a execução das Garantias; e
- (c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

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

14.5.2. Eventuais despesas a serem adiantadas pelos Investidores dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Investidores dos CRI, incluem, exemplificativamente: (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e



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

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – ORDEM DE PAGAMENTOS

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

- (i) Pagamento das Despesas do Patrimônio Separado que não tenham sido devidamente suportadas com os recursos oriundos do Fundo de Despesas;
- (ii) Composição e/ou recomposição do Fundo de Despesas, se necessário;
- (iii) Remuneração em atraso dos Títulos de Dívida, se houver;



- (iv) Pagamento dos Juros Remuneratórios dos Títulos de Dívida vencidos no respectivo mês;
- (v) Amortização em atraso dos Títulos de Dívida, se houver;
- (vi) Pagamento da Amortização Programada dos Títulos de Dívida, vincenda no respectivo mês; e
- (vii) Recomposição do Fundo de Reserva, se necessário.

15.1.1. Destinação do Excedente. O Excedente será destinado:

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

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE

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



Termo de Securitização.

Para a Emissora

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

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

CEP 01310-924, São Paulo - SP

At.: Leandro Issaka

Telefone: (11) 5051-3592

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

Para o Agente Fiduciário

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

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

São Paulo- SP, CEP 04.578-910

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

Tel.: (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)

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

16.2. Publicidade: Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Investidores dos CRI, tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores, editais de convocação e outros, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (leveragesec.com.br), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46, do inciso IV e § 4º do artigo 52 da Resolução CVM 60 e a Lei nº 14.430, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Geral não havendo quórum em primeira



convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

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

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

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

17.1.1. Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

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

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação



como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 e artigo 70, I da Instrução Normativa nº 1.585/2015). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15,00% e adicional de 10,00%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9,00%.

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

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF.

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

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em



CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil ("RFB"), expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995.

17.1.2. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 ("Resolução CMN nº 4.373/ 2014"), os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita (i) aos rendimentos obtidos em investimento em CRI por pessoas físicas, os quais são isentos de tributação, inclusive no caso de investidores residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida ("Paraíso Fiscal"); e (ii) aos demais investidores residentes ou domiciliados em Paraíso Fiscal, que se submetem à mesma tributação aplicável a residentes ou domiciliados no país, assim como ocorre com aqueles que não observem as normas da Resolução CMN nº 4.373/2014 ao realizarem seus investimentos.

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

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

A menos que sejam pessoas físicas isentas de tributação, os investidores sujeitos às mesmas regras aplicáveis a residentes ou domiciliados no país sofrerão a incidência do IRRF à alíquota regressiva entre 15% e 22,5% sobre os rendimentos decorrentes de CRI, a depender do prazo



da aplicação (alíquota de 22,5% para aplicações até 180 dias; de 20% para aplicações de 181 a 360 dias; de 17,5% para aplicações de 361 a 720 dias; e de 15% para aplicações acima de 720 dias).

17.1.3. Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)

17.1.3.1. Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio: Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25,00% (vinte e cinco inteiros por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

17.1.3.2. Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários: As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DISPOSIÇÕES FINAIS

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

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



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

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

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

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

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

18.8. O Agente Fiduciário responde perante os Investidores dos CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções, conforme decisão transitada em julgado, da qual não caiba mais recursos.

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



18.9.1. Este Termo de Securitização produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – RISCOS

19.1. Riscos: Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como as demais informações contidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros. Isso porque o investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor.

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

(b) Efeitos da Política Anti-Inflacionária: O Brasil historicamente enfrentou elevados índices inflacionários. A inflação, somada às ações do Governo Federal para controlá-la e à especulação sobre futuras medidas de contenção, contribuíram para a instabilidade econômica e a maior volatilidade do mercado de capitais nacional. Essas medidas frequentemente incluem a adoção de políticas monetárias restritivas, com elevação das taxas de juros, o que reduz a oferta de crédito e desacelera o crescimento econômico. Novas ações do Governo, como ajustes nas taxas de juros, intervenções no mercado cambial ou a fixação de valores para a moeda local, podem impactar de forma negativa a economia brasileira, a Securitizadora, a Devedora e os ativos vinculados a esta Emissão. Caso a inflação volte a atingir níveis elevados, é possível que a



Devedora não consiga manter sua capacidade de pagamento, afetando diretamente os fluxos esperados para os Titulares dos CRI e, conseqüentemente, o retorno dos Investidores. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

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

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

(e) Substituição da Securitizadora: A Securitizadora poderá ceder, sem anuência dos Investidores dos CRI, a sua posição como emissora na presente Emissão à Rhino, companhia integrante do mesmo grupo econômico da Devedora e dos Garantidores. Não é possível averiguar impactos aos Investidores dos CRI decorrentes de eventuais conflitos de interesses envolvendo a Rhino, a Devedora e dos Garantidores. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

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



Maior / Materialidade Maior;

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

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

(i) Risco da marcação a mercado: Desde 2 de janeiro de 2023, distribuidores de investimento, como bancos e corretoras, deverão disponibilizar para os clientes os valores de referência para debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e títulos públicos federais (exceto tesouro direto) que eles possuem. Isso significa que tais títulos, inclusive os CRI, serão marcados a mercado, ou seja, terão a atualização diária de seu preço



unitário em função de vários fatores, como mudanças nas taxas de juros e nas condições de oferta e demanda pelo ativo. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos CRI visando ao cálculo de seu preço unitário, pode causar oscilações negativas no valor dos CRI e poderá não refletir necessariamente a rentabilidade teórica dos CRI. Assim, os CRI poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação dos CRI pelo Investidor no mercado secundário. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

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

(k) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada a época da Emissão dos CRI: A auditoria jurídica conduzida por escritório de advocacia especializado realizada para a emissão dos CRI, nos termos contratados, com escopo limitado à Devedora, ao Empreendimento Alvo e aos Garantidores. Conforme escopo definido para a *due diligence*, foram analisados os relatórios de advogados para os processos judiciais de natureza cível, fiscal e trabalhistas, bem como de quaisquer ações civis públicas e ações de naturezas diversas, tais como criminais, ambientais, falimentares, dentre outras. A *due diligence* teve seu escopo limitado, de acordo com as informações acima, e há o risco de que fatos, informações ou documentos que não tenham sido levados ao conhecimento e à análise do assessor legal, bem como fatos supervenientes, que revelem contingências não informadas afetem negativamente os CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

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



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

(n) Liquidação do Patrimônio Separado e Conversão dos CRI em Cotas. Na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, os Titulares dos CRI poderão ser chamados a assumir obrigações relacionadas aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado, bem como a indenizar e manter indenidos a Emissora e o Agente Fiduciário em relação a determinados custos, despesas, responsabilidades e contingências decorrentes da liquidação, nos termos dos Documentos da Operação. Além disso, observados os quóruns e procedimentos previstos nos Documentos da Operação, poderá ser deliberada, em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a entrega de cotas ou outros ativos integrantes do Patrimônio Separado em dação em pagamento das obrigações decorrentes dos CRI. Nessa hipótese, inclusive os Titulares dos CRI que tenham votado contrariamente à deliberação ou que tenham se absterido ou não comparecido à respectiva assembleia poderão ficar vinculados à decisão aprovada pelos quóruns aplicáveis, recebendo as cotas ou demais ativos em substituição ao pagamento em dinheiro. Como consequência, tais investidores poderão passar a deter ativos com características, riscos, liquidez, regime jurídico e tratamento tributário distintos daqueles originalmente esperados para o investimento nos CRI, podendo, inclusive, enfrentar dificuldades para sua alienação ou realização e sofrer perdas patrimoniais. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(o) Riscos Relacionados à Execução Inadequada e Atrasos no Recebimento dos Créditos Imobiliários. A Securitizadora, como subscritora dos Títulos de Dívida, bem como o Agente Fiduciário, conforme previsto no artigo 12 da Resolução CVM nº 17/2021, são responsáveis pelos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias, quando necessário para a satisfação dos direitos dos Titulares dos CRI. A condução inadequada desses procedimentos ou o descumprimento da legislação e regulamentação aplicável podem prejudicar os fluxos de



pagamento dos CRI. Além disso, atrasos decorrentes da demora em ações de cobrança judicial ou da execução de garantias podem comprometer a capacidade de pagamento, afetando negativamente os fluxos destinados aos Investidores. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(p) Risco da não realização da carteira de ativos: A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de CRI, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta dos Créditos Imobiliários pela Devedora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

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

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

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



(t) O risco de crédito da Devedora pode afetar adversamente os CRI: A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento dos Créditos Imobiliários, bem como da capacidade da Devedora em cumprir com obrigações no âmbito dos Documentos da Operação, inclusive obrigações de pagamento dos Créditos Imobiliários. Eventual inadimplemento dessas obrigações pela Devedora poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(u) Risco da atuação do Agente Fiduciário atuar em outra emissão do grupo econômico da Emissora. Na presente data, o Agente Fiduciário atua como agente fiduciário em outra emissão de valores mobiliários da Emissora e/ou de empresa do mesmo grupo econômico do qual a Emissora faz parte. Na hipótese de ocorrência de vencimento antecipado ou inadimplemento das obrigações assumidas pela Emissora, no âmbito da Emissão ou da empresa de seu grupo econômico em outra emissão, o Agente Fiduciário poderá se encontrar em situação de conflito quanto ao tratamento equitativo entre os Titulares dos CRI e os titulares dos valores mobiliários da outra emissão. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

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

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

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

(y) Riscos em Função do Rito de Registro Automático da Oferta e à Não Análise Prévia pela



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

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

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

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

(cc) Risco relacionado à Devedora e ao setor imobiliário brasileiro estarem expostos a riscos associados à aquisição, incorporação e construção imobiliárias e à venda de imóveis: A Devedora



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

(dd) A Importância de uma Equipe Qualificada: A perda de membros da equipe operacional da



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

(ee) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora: Até que os CRI tenham sido integralmente pagos, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência significativa em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média;

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

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

(hh) Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores: A securitização de créditos imobiliários é uma prática relativamente recente no



mercado de capitais brasileiro e, por sua natureza, apresenta maior complexidade em comparação a outras emissões de valores mobiliários, devido à necessidade de estruturas jurídicas que segreguem os riscos da Securitizadora, da Devedora e dos próprios créditos que compõem a Emissão. Como se trata de um mercado ainda em processo de consolidação e regulamentação, há a possibilidade de inexistência de normativas claras para determinadas situações, o que gera riscos adicionais aos Investidores. Órgãos reguladores e o Poder Judiciário podem vir a editar novas regras ou interpretar as atuais de forma que impactem negativamente a Securitizadora e os CRI, inclusive proferindo decisões contrárias aos interesses dos Investidores. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

(ii) Inexistência de Jurisprudência Firmada Acerca da Securitização: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos documentos desta operação. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor;

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

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

(II) Risco de Estrutura: A presente emissão de CRI tem o caráter de “operação estruturada”; desta



forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de fatores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange às operações de CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor;

(mm) Risco Operacional: A Securitizadora depende de sistemas de tecnologia da informação para o processamento de informações financeiras e a gestão operacional de suas emissões. Esses sistemas podem ser suscetíveis a interrupções, e alguns processos ainda contam com inserções manuais de dados, o que eleva o risco de falhas. Problemas operacionais podem afetar negativamente a administração dos patrimônios separados, os negócios e a reputação da Securitizadora. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor;

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

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

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

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



exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares nesta Seção como possuindo também significados semelhantes.

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

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

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

CLÁUSULA VIGÉSIMA – FORO E LEI APLICÁVEL

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

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

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



O presente Termo de Securitização é firmado em formato digital.

São Paulo, 20 de julho de 2026.



(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 16 (dezesesseis) Séries da 87ª (octogésima sétima) Emissão da Leverage Companhia Securitizadora de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Moma Residence Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., celebrado em 20 de julho de 2026)

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

Securitizadora

Nome: Henrique Luís Alexandre Neto
CPF: 022.410.475-62

Nome: Lucas Ribeiro de Almeida
CPF: 013.181.121-50

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

Agente Fiduciário

Nome: Bianca Galdino Batistela

CPF: 090.766.477-63

Nome: Maria Carolina Abrantes Lodi de
Oliveira
CPF: 092.675.697-40



ANEXO I

Características da CCI

CCI 01

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 20 de julho de 2026	
SÉRIE	01	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSOR					
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA , sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 949, na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40.					
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade por ações, com filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin. CEP: 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34.					
3. DEVEDORA					
MOMA RESIDENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede no estado de Santa Catarina, na cidade de Itajaí, na Rua Florianópolis, nº 157, bairro Fazenda, CEP 88.301-670, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 47.304.328/0001-65, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina ("JUCESC") sob o NIRE 42207258605.					
4. GARANTIAS – AS CCI não contêm garantias. No âmbito das Notas Comerciais, contudo, foi constituída Fiança, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Quotas e Alienação Fiduciária de Imóvel;					
5. DESCRIÇÃO DO TÍTULO: O "Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, emitidas em 16 (dezesesseis) Séries, para Colocação Privada, da 1ª (Primeira) Emissão Moma Residence Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda." celebrado nesta data entre a Devedora, a Emissora e a Fiadora, conforme definido em referido instrumento, por meio da qual a Devedora emitiu 69.000 (sessenta e nove mil) notas comerciais da sua 1ª emissão, no valor nominal unitário de					



R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor de R\$ 69.000.000,00 (sessenta e nove milhões de reais) (“Valor Total da Emissão” e “Notas Comerciais”, respectivamente).

6. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: O valor total das Notas Comerciais é de R\$ 69.000.000,00 (sessenta e nove milhões de reais), na Data de Emissão das Notas Comerciais, a ser alocado entre as Séries de Notas Comerciais de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes. A quantidade final de Notas Comerciais a ser emitida e alocada em cada Série, a existência de cada Série e a quantidade de Séries serão objeto de aditamento à Escritura de Emissão de CCI.

IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO: Significa, o empreendimento imobiliário denominado “Moma Residence”, objeto da matrícula nº 89.875 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC, localizado na Rua Florianópolis, 157, Bairro Fazenda, CEP 88301-670, na cidade de Itajaí, estado de Santa Catarina;

SEGUROS: Não aplicável.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

7.1. PRAZO EM DIAS CORRIDOS E DATA DE VENCIMENTO FINAL	1.659 (mil seiscentos e cinquenta e seis) dias, vencendo-se, portanto, em 31 de janeiro de 2031
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, será atualizado monetariamente mensalmente (“Atualização Monetária”) a partir da primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a próxima data de Data de Pagamento (exclusive), pela variação positiva acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (“IPCA”), calculado de forma <i>pro rata temporis</i> , base 360 (trezentos e sessenta) dias, sendo que o produto da Atualização Monetária das Notas Comerciais será automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, de acordo com a fórmula descrita no Termo de Emissão.
7.3. JUROS REMUNERATÓRIOS	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 10,00% (dez por cento)



	ao ano ao ano base 360 (trezentos e sessenta) dias
7.4. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DA AMORTIZAÇÃO	Os Juros Remuneratórios serão pagos até a Data de Vencimento, conforme cronograma de pagamentos previsto abaixo desta tabela.
7.5. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo, SP.
7.6. ENCARGOS	(i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida.

Cronograma De Pagamentos CCI 01

Período	Datas de Pagamento do Lastro	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?	Incorporação de Juros?
Até a Data de Vencimento (exclusive)	O dia útil anterior ao dia 25 de cada mês	0%	Sim	Não
Data de Vencimento	31 de janeiro de 2031	100%	Sim	Não

CCI 02

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 21 de julho de 2026	
SÉRIE	02	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSOR					
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA , sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 949, na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40.					
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade por ações, com filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin. CEP: 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34.					



3. DEVEDORA	
MOMA RESIDENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede no estado de Santa Catarina, na cidade de Itajaí, na Rua Florianópolis, nº 157, bairro Fazenda, CEP 88.301-670, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 47.304.328/0001-65, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina ("JUCESC") sob o NIRE 42207258605.	
4. GARANTIAS – AS CCI não contêm garantias. No âmbito das Notas Comerciais, contudo, foi constituída Fiança, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Quotas e Alienação Fiduciária de Imóvel;	
5. DESCRIÇÃO DO TÍTULO: O " <i>Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, emitidas em 16 (dezesesseis) Séries, para Colocação Privada, da 1ª (Primeira) Emissão Moma Residence Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.</i> " celebrado nesta data entre a Devedora, a Emissora e a Fiadora, conforme definido em referido instrumento, por meio da qual a Devedora emitiu 69.000 (sessenta e nove mil) notas comerciais da sua 1ª emissão, no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor de R\$ 69.000.000,00 (sessenta e nove milhões de reais) (" <u>Valor Total da Emissão</u> " e " <u>Notas Comerciais</u> ", respectivamente).	
6. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: O valor total das Notas Comerciais é de R\$ 69.000.000,00 (sessenta e nove milhões de reais), na Data de Emissão das Notas Comerciais, a ser alocado entre as Séries de Notas Comerciais de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes. A quantidade final de Notas Comerciais a ser emitida e alocada em cada Série, a existência de cada Série e a quantidade de Séries serão objeto de aditamento à Escritura de Emissão de CCI.	
IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO: Significa, o empreendimento imobiliário denominado " <i>Moma Residence</i> ", objeto da matrícula nº 89.875 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC, localizado na Rua Florianópolis, 157, Bairro Fazenda, CEP 88301-670, na cidade de Itajaí, estado de Santa Catarina;	
SEGUROS: Não aplicável.	
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1. PRAZO EM DIAS CORRIDOS E DATA DE VENCIMENTO FINAL	1.655 (mil seiscentos e cinquenta e cinco) dias, vencendo-se, portanto, em 31 de janeiro de 2031;
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais não será atualizado monetariamente.
7.3. JUROS REMUNERATÓRIOS	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 14,00% (quatorze por



	cento) ao ano ao ano base 360 (trezentos e sessenta) dias
7.4. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DA AMORTIZAÇÃO	Os Juros Remuneratórios serão pagos até a Data de Vencimento, conforme cronograma de pagamentos previsto abaixo desta tabela.
7.5. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo, SP.
7.6. ENCARGOS	(i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida.

Cronograma De Pagamentos CCI 02

Período	Datas de Pagamento do Lastro	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?	Incorporação de Juros?
Até a Data de Vencimento (exclusive)	O dia útil anterior ao dia 25 de cada mês	0%	Sim	Não
Data de Vencimento	31 de janeiro de 2031	100%	Sim	Não

CCI 03

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 15 de outubro de 2026	
SÉRIE	03	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSOR					
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA , sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 949, na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40.					
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade por ações, com filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das					



Nações Unidas (CENU), Brooklin. CEP: 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34.

3. DEVEDORA

MOMA RESIDENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede no estado de Santa Catarina, na cidade de Itajaí, na Rua Florianópolis, nº 157, bairro Fazenda, CEP 88.301-670, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 47.304.328/0001-65, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina ("JUCESC") sob o NIRE 42207258605.

4. GARANTIAS – AS CCI não contêm garantias. No âmbito das Notas Comerciais, contudo, foi constituída Fiança, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Quotas e Alienação Fiduciária de Imóvel;

5. DESCRIÇÃO DO TÍTULO: O "*Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, emitidas em 16 (dezesesseis) Séries, para Colocação Privada, da 1ª (Primeira) Emissão Moma Residence Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.*" celebrado nesta data entre a Devedora, a Emissora e a Fiadora, conforme definido em referido instrumento, por meio da qual a Devedora emitiu 69.000 (sessenta e nove mil) notas comerciais da sua 1ª emissão, no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor de R\$ 69.000.000,00 (sessenta e nove milhões de reais) ("Valor Total da Emissão" e "Notas Comerciais", respectivamente).

6. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: O valor total das Notas Comerciais é de R\$ 69.000.000,00 (sessenta e nove milhões de reais), na Data de Emissão das Notas Comerciais, a ser alocado entre as Séries de Notas Comerciais de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes. A quantidade final de Notas Comerciais a ser emitida e alocada em cada Série, a existência de cada Série e a quantidade de Séries serão objeto de aditamento à Escritura de Emissão de CCI.

IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO: Significa, o empreendimento imobiliário denominado "*Moma Residence*", objeto da matrícula nº 89.875 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC, localizado na Rua Florianópolis, 157, Bairro Fazenda, CEP 88301-670, na cidade de Itajaí, estado de Santa Catarina;

SEGUROS: Não aplicável.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

7.1. PRAZO EM DIAS CORRIDOS E DATA DE VENCIMENTO FINAL	1.569 (mil quinhentos e sessenta e nove) dias, vencendo-se, portanto, em 31 de janeiro de 2031;
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, será atualizado monetariamente



	mensalmente (“<u>Atualização Monetária</u>”) a partir da primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a próxima data de Data de Pagamento (exclusive), pela variação positiva acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (“<u>IPCA</u>”), calculado de forma <i>pro rata temporis</i>, base 360 (trezentos e sessenta) dias, sendo que o produto da Atualização Monetária das Notas Comerciais será automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, de acordo com a fórmula descrita no Termo de Emissão.
7.3. JUROS REMUNERATÓRIOS	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes a um determinado percentual ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias, a ser definido de acordo com o Procedimento de Bookbuilding e, em qualquer caso, limitada à taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2030, conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (www.anbima.com.br) no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de Bookbuilding, acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de 9,99% (nove por cento e noventa e nove centésimos por cento) ao ano ao ano base 360 (trezentos e sessenta) dias, observado que os Juros Remuneratórios de uma série não poderão ser iguais aos Juros Remuneratórios de outra série, observadas, ainda, as orientações e entendimentos aplicáveis da B3 e da CVM acerca da diferenciação de remuneração entre séries.
7.4. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DA AMORTIZAÇÃO	Os Juros Remuneratórios serão pagos até a Data de Vencimento, conforme cronograma de pagamentos previsto abaixo desta tabela.



7.5. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo, SP.
7.6. ENCARGOS	(i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida.

Cronograma De Pagamentos CCI 03

Período	Datas de Pagamento do Lastro	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?	Incorporação de Juros?
Até a Data de Vencimento (exclusive)	O dia útil anterior ao dia 25 de cada mês	0%	Sim	Não
Data de Vencimento	31 de janeiro de 2031	100%	Sim	Não

CCI 04

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 16 de outubro de 2026	
SÉRIE	04	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSOR					
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA , sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 949, na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40.					
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade por ações, com filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin. CEP: 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34.					
3. DEVEDORA					
MOMA RESIDENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede no estado de Santa Catarina, na cidade de Itajaí, na Rua Florianópolis, nº					



157, bairro Fazenda, CEP 88.301-670, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 47.304.328/0001-65, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina ("JUCESC") sob o NIRE 42207258605.

4. GARANTIAS – AS CCI não contêm garantias. No âmbito das Notas Comerciais, contudo, foi constituída Fiança, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Quotas e Alienação Fiduciária de Imóvel;

5. DESCRIÇÃO DO TÍTULO: O "*Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, emitidas em 16 (dezesesseis) Séries, para Colocação Privada, da 1ª (Primeira) Emissão Moma Residence Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.*" celebrado nesta data entre a Devedora, a Emissora e a Fiadora, conforme definido em referido instrumento, por meio da qual a Devedora emitiu 69.000 (sessenta e nove mil) notas comerciais da sua 1ª emissão, no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor de R\$ 69.000.000,00 (sessenta e nove milhões de reais) ("Valor Total da Emissão" e "Notas Comerciais", respectivamente).

6. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: O valor total das Notas Comerciais é de R\$ 69.000.000,00 (sessenta e nove milhões de reais), na Data de Emissão das Notas Comerciais, a ser alocado entre as Séries de Notas Comerciais de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes. A quantidade final de Notas Comerciais a ser emitida e alocada em cada Série, a existência de cada Série e a quantidade de Séries serão objeto de aditamento à Escritura de Emissão de CCI.

IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO: Significa, o empreendimento imobiliário denominado "*Moma Residence*", objeto da matrícula nº 89.875 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC, localizado na Rua Florianópolis, 157, Bairro Fazenda, CEP 88301-670, na cidade de Itajaí, estado de Santa Catarina;

SEGUROS: Não aplicável.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

7.1. PRAZO EM DIAS CORRIDOS E DATA DE VENCIMENTO FINAL	1.568 (mil quinhentos e sessenta e oito) dias, vencendo-se, portanto, em 31 de janeiro de 2031;
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais não será atualizado monetariamente.
7.3. JUROS REMUNERATÓRIOS	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes a um determinado percentual ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias, a ser definido de acordo com o Procedimento de Bookbuilding e, em qualquer caso, limitada à taxa



	interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2030, conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (www.anbima.com.br) no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de Bookbuilding, acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de taxa de 13,99% (treze por cento e noventa e nove centésimos por cento) ao ano base 360 (trezentos e sessenta) dias, observado que os Juros Remuneratórios de uma série não poderão ser iguais aos Juros Remuneratórios de outra série, observadas, ainda, as orientações e entendimentos aplicáveis da B3 e da CVM acerca da diferenciação de remuneração entre séries.
7.4. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DA AMORTIZAÇÃO	Os Juros Remuneratórios serão pagos até a Data de Vencimento, conforme cronograma de pagamentos previsto abaixo desta tabela.
7.5. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo, SP.
7.6. ENCARGOS	(i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida.

Cronograma De Pagamentos CCI 04

Período	Datas de Pagamento do Lastro	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?	Incorporação de Juros?
Até a Data de Vencimento (exclusive)	O dia útil anterior ao dia 25 de cada mês	0%	Sim	Não
Data de Vencimento	31 de janeiro de 2031	100%	Sim	Não

CCI 05

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	LOCAL E DATA DE EMISSÃO:



				São Paulo, 14 de janeiro de 2027	
SÉRIE	05	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSOR					
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA , sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (" <u>CVM</u> ") sob o nº 949, na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40.					
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade por ações, com filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin. CEP: 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34.					
3. DEVEDORA					
MOMA RESIDENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede no estado de Santa Catarina, na cidade de Itajaí, na Rua Florianópolis, nº 157, bairro Fazenda, CEP 88.301-670, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (" <u>CNPJ</u> ") sob o nº 47.304.328/0001-65, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina (" <u>JUCESC</u> ") sob o NIRE 42207258605.					
4. GARANTIAS – AS CCI não contêm garantias. No âmbito das Notas Comerciais, contudo, foi constituída Fiança, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Quotas e Alienação Fiduciária de Imóvel;					
5. DESCRIÇÃO DO TÍTULO: O " <i>Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, emitidas em 16 (dezesesseis) Séries, para Colocação Privada, da 1ª (Primeira) Emissão Moma Residence Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.</i> " celebrado nesta data entre a Devedora, a Emissora e a Fiadora, conforme definido em referido instrumento, por meio da qual a Devedora emitiu 69.000 (sessenta e nove mil) notas comerciais da sua 1ª emissão, no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor de R\$ 69.000.000,00 (sessenta e nove milhões de reais) (" <u>Valor Total da Emissão</u> " e " <u>Notas Comerciais</u> ", respectivamente).					
6. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: O valor total das Notas Comerciais é de R\$ 69.000.000,00 (sessenta e nove milhões de reais), na Data de Emissão das Notas Comerciais, a ser alocado entre as Séries de Notas Comerciais de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes. A quantidade final de Notas Comerciais a ser emitida e alocada em cada Série, a existência de cada Série e a quantidade de Séries serão objeto de aditamento à Escritura de					



Emissão de CCI.	
IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO: Significa, o empreendimento imobiliário denominado “ <i>Moma Residence</i> ”, objeto da matrícula nº 89.875 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC, localizado na Rua Florianópolis, 157, Bairro Fazenda, CEP 88301-670, na cidade de Itajaí, estado de Santa Catarina;	
SEGUROS: Não aplicável.	
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1. PRAZO EM DIAS CORRIDOS E DATA DE VENCIMENTO FINAL	1.478 (mil quatrocentos e setenta e oito) dias, vencendo-se, portanto, em 31 de janeiro de 2031;
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, será atualizado monetariamente mensalmente (“ <u>Atualização Monetária</u> ”) a partir da primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a próxima data de Data de Pagamento (exclusive), pela variação positiva acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (“ <u>IPCA</u> ”), calculado de forma <i>pro rata temporis</i> , base 360 (trezentos e sessenta) dias, sendo que o produto da Atualização Monetária das Notas Comerciais será automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, de acordo com a fórmula descrita no Termo de Emissão.
7.3. JUROS REMUNERATÓRIOS	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes a um determinado percentual ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias, a ser definido de acordo com o Procedimento de Bookbuilding e, em qualquer caso, limitada à taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2030, conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (www.anbima.com.br) no fechamento do Dia Útil da



	data de realização do Procedimento de Bookbuilding, acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de 9,99% (nove por cento e noventa e nove centésimos por cento) ao ano ao ano base 360 (trezentos e sessenta) dias, observado que os Juros Remuneratórios de uma série não poderão ser iguais aos Juros Remuneratórios de outra série, observadas, ainda, as orientações e entendimentos aplicáveis da B3 e da CVM acerca da diferenciação de remuneração entre séries.
7.4. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DA AMORTIZAÇÃO	Os Juros Remuneratórios serão pagos até a Data de Vencimento, conforme cronograma de pagamentos previsto abaixo desta tabela.
7.5. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo, SP.
7.6. ENCARGOS	(i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida.

Cronograma De Pagamentos CCI 05

Período	Datas de Pagamento do Lastro	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?	Incorporação de Juros?
Até a Data de Vencimento (exclusive)	O dia útil anterior ao dia 25 de cada mês	0%	Sim	Não
Data de Vencimento	31 de janeiro de 2031	100%	Sim	Não

CCI 06

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 15 de janeiro de 2027	
SÉRIE	06	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSOR					
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA , sociedade por ações com registro de companhia					



securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº 949, na categoria “S1”, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40.

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin. CEP: 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34.

3. DEVEDORA

MOMA RESIDENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede no estado de Santa Catarina, na cidade de Itajaí, na Rua Florianópolis, nº 157, bairro Fazenda, CEP 88.301-670, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 47.304.328/0001-65, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina (“JUCESC”) sob o NIRE 42207258605.

4. GARANTIAS – AS CCI não contêm garantias. No âmbito das Notas Comerciais, contudo, foi constituída Fiança, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Quotas e Alienação Fiduciária de Imóvel;

5. DESCRIÇÃO DO TÍTULO: O “*Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, emitidas em 16 (dezesesseis) Séries, para Colocação Privada, da 1ª (Primeira) Emissão Moma Residence Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.*” celebrado nesta data entre a Devedora, a Emissora e a Fiadora, conforme definido em referido instrumento, por meio da qual a Devedora emitiu 69.000 (sessenta e nove mil) notas comerciais da sua 1ª emissão, no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor de R\$ 69.000.000,00 (sessenta e nove milhões de reais) (“Valor Total da Emissão” e “Notas Comerciais”, respectivamente).

6. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: O valor total das Notas Comerciais é de R\$ 69.000.000,00 (sessenta e nove milhões de reais), na Data de Emissão das Notas Comerciais, a ser alocado entre as Séries de Notas Comerciais de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes. A quantidade final de Notas Comerciais a ser emitida e alocada em cada Série, a existência de cada Série e a quantidade de Séries serão objeto de aditamento à Escritura de Emissão de CCI.

IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO: Significa, o empreendimento imobiliário denominado “*Moma Residence*”, objeto da matrícula nº 89.875 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC, localizado na Rua Florianópolis, 157, Bairro Fazenda, CEP 88301-670, na cidade de Itajaí, estado de Santa Catarina;



SEGUROS: Não aplicável.	
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1. PRAZO EM DIAS CORRIDOS E DATA DE VENCIMENTO FINAL	1.477 (mil quatrocentos e setenta e sete) dias, vencendo-se, portanto, em 31 de janeiro de 2031;
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais não será atualizado monetariamente.
7.3. JUROS REMUNERATÓRIOS	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes a um determinado percentual ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias, a ser definido de acordo com o Procedimento de Bookbuilding e, em qualquer caso, limitada à taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2030, conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (www.anbima.com.br) no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de Bookbuilding, acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de taxa de 13,99% (treze por cento e noventa e nove centésimos por cento) ao ano base 360 (trezentos e sessenta) dias, observado que os Juros Remuneratórios de uma série não poderão ser iguais aos Juros Remuneratórios de outra série, observadas, ainda, as orientações e entendimentos aplicáveis da B3 e da CVM acerca da diferenciação de remuneração entre séries.
7.4. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DA AMORTIZAÇÃO	Os Juros Remuneratórios serão pagos até a Data de Vencimento, conforme cronograma de pagamentos previsto abaixo desta tabela.
7.5. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo, SP.
7.6. ENCARGOS	(i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida.

Cronograma De Pagamentos CCI 06



Período	Datas de Pagamento do Lastro	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?	Incorporação de Juros?
Até a Data de Vencimento (exclusive)	O dia útil anterior ao dia 25 de cada mês	0%	Sim	Não
Data de Vencimento	31 de janeiro de 2031	100%	Sim	Não

CCI 07

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 15 de abril de 2027	
SÉRIE	07	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSOR					
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA , sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº 949, na categoria “S1”, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40.					
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade por ações, com filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin. CEP: 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34.					
3. DEVEDORA					
MOMA RESIDENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede no estado de Santa Catarina, na cidade de Itajaí, na Rua Florianópolis, nº 157, bairro Fazenda, CEP 88.301-670, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 47.304.328/0001-65, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina (“JUCESC”) sob o NIRE 42207258605.					
4. GARANTIAS – AS CCI não contêm garantias. No âmbito das Notas Comerciais, contudo, foi constituída Fiança, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Quotas e Alienação Fiduciária de Imóvel;					



5. DESCRIÇÃO DO TÍTULO: O " <i>Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, emitidas em 16 (dezesesseis) Séries, para Colocação Privada, da 1ª (Primeira) Emissão Moma Residence Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.</i> " celebrado nesta data entre a Devedora, a Emissora e a Fiadora, conforme definido em referido instrumento, por meio da qual a Devedora emitiu 69.000 (sessenta e nove mil) notas comerciais da sua 1ª emissão, no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor de R\$ 69.000.000,00 (sessenta e nove milhões de reais) (" <u>Valor Total da Emissão</u> " e " <u>Notas Comerciais</u> ", respectivamente).	
6. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: O valor total das Notas Comerciais é de R\$ 69.000.000,00 (sessenta e nove milhões de reais), na Data de Emissão das Notas Comerciais, a ser alocado entre as Séries de Notas Comerciais de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes. A quantidade final de Notas Comerciais a ser emitida e alocada em cada Série, a existência de cada Série e a quantidade de Séries serão objeto de aditamento à Escritura de Emissão de CCI.	
IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO: Significa, o empreendimento imobiliário denominado " <i>Moma Residence</i> ", objeto da matrícula nº 89.875 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC, localizado na Rua Florianópolis, 157, Bairro Fazenda, CEP 88301-670, na cidade de Itajaí, estado de Santa Catarina;	
SEGUROS: Não aplicável.	
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1. PRAZO EM DIAS CORRIDOS E DATA DE VENCIMENTO FINAL	1.387 (mil trezentos e oitenta e sete) dias, vencendo-se, portanto, em 31 de janeiro de 2031;
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, será atualizado monetariamente mensalmente (" <u>Atualização Monetária</u> ") a partir da primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a próxima data de Data de Pagamento (exclusive), pela variação positiva acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (" <u>IPCA</u> "), calculado de forma <i>pro rata temporis</i> , base 360 (trezentos e sessenta) dias, sendo que o produto da Atualização Monetária das Notas Comerciais será automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme



	o caso, de acordo com a fórmula descrita no Termo de Emissão.
7.3. JUROS REMUNERATÓRIOS	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes a um determinado percentual ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias, a ser definido de acordo com o Procedimento de Bookbuilding e, em qualquer caso, limitada à taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2030, conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (www.anbima.com.br) no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de Bookbuilding, acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de 9,99% (nove por cento e noventa e nove centésimos por cento) ao ano ao ano base 360 (trezentos e sessenta) dias, observado que os Juros Remuneratórios de uma série não poderão ser iguais aos Juros Remuneratórios de outra série, observadas, ainda, as orientações e entendimentos aplicáveis da B3 e da CVM acerca da diferenciação de remuneração entre séries.
7.4. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DA AMORTIZAÇÃO	Os Juros Remuneratórios serão pagos até a Data de Vencimento, conforme cronograma de pagamentos previsto abaixo desta tabela.
7.5. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo, SP.
7.6. ENCARGOS	(i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida.

Cronograma De Pagamentos CCI 07

Período	Datas de Pagamento do Lastro	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?	Incorporação de Juros?
Até a Data de	O dia útil anterior ao	0%	Sim	Não



Vencimento (exclusive)	dia 25 de cada mês			
Data de Vencimento	31 de janeiro de 2031	100%	Sim	Não

CCI 08

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 16 de abril de 2027	
SÉRIE	08	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSOR					
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA , sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (" <u>CVM</u> ") sob o nº 949, na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40.					
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade por ações, com filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin. CEP: 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34.					
3. DEVEDORA					
MOMA RESIDENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede no estado de Santa Catarina, na cidade de Itajaí, na Rua Florianópolis, nº 157, bairro Fazenda, CEP 88.301-670, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (" <u>CNPJ</u> ") sob o nº 47.304.328/0001-65, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina (" <u>JUCESC</u> ") sob o NIRE 42207258605.					
4. GARANTIAS – AS CCI não contêm garantias. No âmbito das Notas Comerciais, contudo, foi constituída Fiança, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Quotas e Alienação Fiduciária de Imóvel;					
5. DESCRIÇÃO DO TÍTULO: O " <i>Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, emitidas em 16 (dezesesseis) Séries, para Colocação Privada, da 1ª (Primeira) Emissão Moma Residence Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.</i> " celebrado nesta data entre a Devedora, a Emissora e					



a Fiadora, conforme definido em referido instrumento, por meio da qual a Devedora emitiu 69.000 (sessenta e nove mil) notas comerciais da sua 1ª emissão, no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor de R\$ 69.000.000,00 (sessenta e nove milhões de reais) ("Valor Total da Emissão" e "Notas Comerciais", respectivamente).

6. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: O valor total das Notas Comerciais é de R\$ 69.000.000,00 (sessenta e nove milhões de reais), na Data de Emissão das Notas Comerciais, a ser alocado entre as Séries de Notas Comerciais de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes. A quantidade final de Notas Comerciais a ser emitida e alocada em cada Série, a existência de cada Série e a quantidade de Séries serão objeto de aditamento à Escritura de Emissão de CCI.

IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO: Significa, o empreendimento imobiliário denominado "*Moma Residence*", objeto da matrícula nº 89.875 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC, localizado na Rua Florianópolis, 157, Bairro Fazenda, CEP 88301-670, na cidade de Itajaí, estado de Santa Catarina;

SEGUROS: Não aplicável.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

7.1. PRAZO EM DIAS CORRIDOS E DATA DE VENCIMENTO FINAL	1.386 (mil trezentos e oitenta e seis) dias, vencendo-se, portanto, em 31 de janeiro de 2031;
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais não será atualizado monetariamente.
7.3. JUROS REMUNERATÓRIOS	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes a um determinado percentual ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias, a ser definido de acordo com o Procedimento de Bookbuilding e, em qualquer caso, limitada à taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2030, conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (www.anbima.com.br) no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de Bookbuilding, acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de taxa de 13,99% (treze por cento e noventa e nove centésimos por cento) ao ano base 360 (trezentos e sessenta) dias, observado que os Juros Remuneratórios de uma série não poderão ser iguais aos Juros



	Remuneratórios de outra série, observadas, ainda, as orientações e entendimentos aplicáveis da B3 e da CVM acerca da diferenciação de remuneração entre séries.
7.4. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DA AMORTIZAÇÃO	Os Juros Remuneratórios serão pagos até a Data de Vencimento, conforme cronograma de pagamentos previsto abaixo desta tabela.
7.5. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo, SP.
7.6. ENCARGOS	(i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida.

Cronograma De Pagamentos CCI 08

Período	Datas de Pagamento do Lastro	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?	Incorporação de Juros?
Até a Data de Vencimento (exclusive)	O dia útil anterior ao dia 25 de cada mês	0%	Sim	Não
Data de Vencimento	31 de janeiro de 2031	100%	Sim	Não

CCI 09

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 15 de julho de 2027	
SÉRIE	09	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSOR					
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA , sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 949, na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40.					
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade por ações, com filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações					



Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin. CEP: 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34.

3. DEVEDORA

MOMA RESIDENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede no estado de Santa Catarina, na cidade de Itajaí, na Rua Florianópolis, nº 157, bairro Fazenda, CEP 88.301-670, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 47.304.328/0001-65, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina ("JUCESC") sob o NIRE 42207258605.

4. GARANTIAS – AS CCI não contêm garantias. No âmbito das Notas Comerciais, contudo, foi constituída Fiança, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Quotas e Alienação Fiduciária de Imóvel;

5. DESCRIÇÃO DO TÍTULO: O "*Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, emitidas em 16 (dezesesseis) Séries, para Colocação Privada, da 1ª (Primeira) Emissão Moma Residence Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.*" celebrado nesta data entre a Devedora, a Emissora e a Fiadora, conforme definido em referido instrumento, por meio da qual a Devedora emitiu 69.000 (sessenta e nove mil) notas comerciais da sua 1ª emissão, no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor de R\$ 69.000.000,00 (sessenta e nove milhões de reais) ("Valor Total da Emissão" e "Notas Comerciais", respectivamente).

6. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: O valor total das Notas Comerciais é de R\$ 69.000.000,00 (sessenta e nove milhões de reais), na Data de Emissão das Notas Comerciais, a ser alocado entre as Séries de Notas Comerciais de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes. A quantidade final de Notas Comerciais a ser emitida e alocada em cada Série, a existência de cada Série e a quantidade de Séries serão objeto de aditamento à Escritura de Emissão de CCI.

IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO: Significa, o empreendimento imobiliário denominado "*Moma Residence*", objeto da matrícula nº 89.875 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC, localizado na Rua Florianópolis, 157, Bairro Fazenda, CEP 88301-670, na cidade de Itajaí, estado de Santa Catarina;

SEGUROS: Não aplicável.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

7.1. PRAZO EM DIAS CORRIDOS E DATA DE VENCIMENTO FINAL	1.296 (mil duzentos e noventa e seis) dias, vencendo-se, portanto, em 31 de janeiro de 2031;
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais,



	conforme o caso, será atualizado monetariamente mensalmente (“ <u>Atualização Monetária</u> ”) a partir da primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a próxima data de Data de Pagamento (exclusive), pela variação positiva acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (“ <u>IPCA</u> ”), calculado de forma <i>pro rata temporis</i> , base 360 (trezentos e sessenta) dias, sendo que o produto da Atualização Monetária das Notas Comerciais será automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, de acordo com a fórmula descrita no Termo de Emissão.
7.3. JUROS REMUNERATÓRIOS	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes a um determinado percentual ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias, a ser definido de acordo com o Procedimento de Bookbuilding e, em qualquer caso, limitada à taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2030, conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (www.anbima.com.br) no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de Bookbuilding, acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de 9,99% (nove por cento e noventa e nove centésimos por cento) ao ano ao ano base 360 (trezentos e sessenta) dias, observado que os Juros Remuneratórios de uma série não poderão ser iguais aos Juros Remuneratórios de outra série, observadas, ainda, as orientações e entendimentos aplicáveis da B3 e da CVM acerca da diferenciação de remuneração entre séries.
7.4. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DA	Os Juros Remuneratórios serão pagos até a Data de Vencimento, conforme cronograma de pagamentos



AMORTIZAÇÃO	previsto abaixo desta tabela.
7.5. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo, SP.
7.6. ENCARGOS	(i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida.

Cronograma De Pagamentos CCI 09

Período	Datas de Pagamento do Lastro	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?	Incorporação de Juros?
Até a Data de Vencimento (exclusive)	O dia útil anterior ao dia 25 de cada mês	0%	Sim	Não
Data de Vencimento	31 de janeiro de 2031	100%	Sim	Não

CCI 10

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 16 de julho de 2027	
SÉRIE	10	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSOR					
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA , sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº 949, na categoria “S1”, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40.					
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade por ações, com filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin. CEP: 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34.					
3. DEVEDORA					
MOMA RESIDENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. , sociedade empresária					



limitada, com sede no estado de Santa Catarina, na cidade de Itajaí, na Rua Florianópolis, nº 157, bairro Fazenda, CEP 88.301-670, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 47.304.328/0001-65, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina ("JUCESC") sob o NIRE 42207258605.

4. GARANTIAS – AS CCI não contêm garantias. No âmbito das Notas Comerciais, contudo, foi constituída Fiança, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Quotas e Alienação Fiduciária de Imóvel;

5. DESCRIÇÃO DO TÍTULO: O "*Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, emitidas em 16 (dezesesseis) Séries, para Colocação Privada, da 1ª (Primeira) Emissão Moma Residence Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.*" celebrado nesta data entre a Devedora, a Emissora e a Fiadora, conforme definido em referido instrumento, por meio da qual a Devedora emitiu 69.000 (sessenta e nove mil) notas comerciais da sua 1ª emissão, no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor de R\$ 69.000.000,00 (sessenta e nove milhões de reais) ("Valor Total da Emissão" e "Notas Comerciais", respectivamente).

6. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: O valor total das Notas Comerciais é de R\$ 69.000.000,00 (sessenta e nove milhões de reais), na Data de Emissão das Notas Comerciais, a ser alocado entre as Séries de Notas Comerciais de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes. A quantidade final de Notas Comerciais a ser emitida e alocada em cada Série, a existência de cada Série e a quantidade de Séries serão objeto de aditamento à Escritura de Emissão de CCI.

IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO: Significa, o empreendimento imobiliário denominado "*Moma Residence*", objeto da matrícula nº 89.875 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC, localizado na Rua Florianópolis, 157, Bairro Fazenda, CEP 88301-670, na cidade de Itajaí, estado de Santa Catarina;

SEGUROS: Não aplicável.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

7.1. PRAZO EM DIAS CORRIDOS E DATA DE VENCIMENTO FINAL	1.295 (mil duzentos e noventa e cinco) dias, vencendo-se, portanto, em 31 de janeiro de 2031;
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais não será atualizado monetariamente.
7.3. JUROS REMUNERATÓRIOS	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes a um determinado percentual ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias, a ser definido de acordo com o Procedimento de



	Bookbuilding e, em qualquer caso, limitada à taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2030, conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (www.anbima.com.br) no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de Bookbuilding, acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de taxa de 13,99% (treze por cento e noventa e nove centésimos por cento) ao ano base 360 (trezentos e sessenta) dias, observado que os Juros Remuneratórios de uma série não poderão ser iguais aos Juros Remuneratórios de outra série, observadas, ainda, as orientações e entendimentos aplicáveis da B3 e da CVM acerca da diferenciação de remuneração entre séries.
7.4. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DA AMORTIZAÇÃO	Os Juros Remuneratórios serão pagos até a Data de Vencimento, conforme cronograma de pagamentos previsto abaixo desta tabela.
7.5. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo, SP.
7.6. ENCARGOS	(i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida.

Cronograma De Pagamentos CCI 10

Período	Datas de Pagamento do Lastro	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?	Incorporação de Juros?
Até a Data de Vencimento (exclusive)	O dia útil anterior ao dia 25 de cada mês	0%	Sim	Não
Data de Vencimento	31 de janeiro de 2031	100%	Sim	Não

CCI 11



CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 14 de outubro de 2027	
SÉRIE	11	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSOR					
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA , sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 949, na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40.					
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade por ações, com filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin. CEP: 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34.					
3. DEVEDORA					
MOMA RESIDENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede no estado de Santa Catarina, na cidade de Itajaí, na Rua Florianópolis, nº 157, bairro Fazenda, CEP 88.301-670, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 47.304.328/0001-65, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina ("JUCESC") sob o NIRE 42207258605.					
4. GARANTIAS – AS CCI não contêm garantias. No âmbito das Notas Comerciais, contudo, foi constituída Fiança, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Quotas e Alienação Fiduciária de Imóvel;					
5. DESCRIÇÃO DO TÍTULO: O "Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, emitidas em 16 (dezesesseis) Séries, para Colocação Privada, da 1ª (Primeira) Emissão Moma Residence Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda." celebrado nesta data entre a Devedora, a Emissora e a Fiadora, conforme definido em referido instrumento, por meio da qual a Devedora emitiu 69.000 (sessenta e nove mil) notas comerciais da sua 1ª emissão, no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor de R\$ 69.000.000,00 (sessenta e nove milhões de reais) (" <u>Valor Total da Emissão</u> " e " <u>Notas Comerciais</u> ", respectivamente).					
6. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: O valor total das Notas Comerciais é de R\$ 69.000.000,00 (sessenta e nove milhões de reais), na Data de Emissão das Notas Comerciais, a ser alocado entre as Séries de Notas Comerciais de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes. A quantidade final de Notas Comerciais a ser emitida e alocada em cada Série,					



a existência de cada Série e a quantidade de Séries serão objeto de aditamento à Escritura de Emissão de CCI.

IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO: Significa, o empreendimento imobiliário denominado “*Moma Residence*”, objeto da matrícula nº 89.875 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC, localizado na Rua Florianópolis, 157, Bairro Fazenda, CEP 88301-670, na cidade de Itajaí, estado de Santa Catarina;

SEGUROS: Não aplicável.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

7.1. PRAZO EM DIAS CORRIDOS E DATA DE VENCIMENTO FINAL	1.205 (mil duzentos e cinco) dias, vencendo-se, portanto, em 31 de janeiro de 2031;
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, será atualizado monetariamente mensalmente (“ <u>Atualização Monetária</u> ”) a partir da primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a próxima data de Data de Pagamento (exclusive), pela variação positiva acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (“ <u>IPCA</u> ”), calculado de forma <i>pro rata temporis</i> , base 360 (trezentos e sessenta) dias, sendo que o produto da Atualização Monetária das Notas Comerciais será automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, de acordo com a fórmula descrita no Termo de Emissão.
7.3. JUROS REMUNERATÓRIOS	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes a um determinado percentual ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias, a ser definido de acordo com o Procedimento de Bookbuilding e, em qualquer caso, limitada à taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2030, conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet



	(www.anbima.com.br) no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de Bookbuilding, acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de 9,99% (nove por cento e noventa e nove centésimos por cento) ao ano ao ano base 360 (trezentos e sessenta) dias, observado que os Juros Remuneratórios de uma série não poderão ser iguais aos Juros Remuneratórios de outra série, observadas, ainda, as orientações e entendimentos aplicáveis da B3 e da CVM acerca da diferenciação de remuneração entre séries.
7.4. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DA AMORTIZAÇÃO	Os Juros Remuneratórios serão pagos até a Data de Vencimento, conforme cronograma de pagamentos previsto abaixo desta tabela.
7.5. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo, SP.
7.6. ENCARGOS	(i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida.

Cronograma De Pagamentos CCI 11

Período	Datas de Pagamento do Lastro	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?	Incorporação de Juros?
Até a Data de Vencimento (exclusive)	O dia útil anterior ao dia 25 de cada mês	0%	Sim	Não
Data de Vencimento	31 de janeiro de 2031	100%	Sim	Não

CCI 12

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 15 de outubro de 2027	
SÉRIE	12	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	INTEGRAL



1. EMISSOR
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA , sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº 949, na categoria “S1”, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40.
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade por ações, com filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin. CEP: 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34.
3. DEVEDORA
MOMA RESIDENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede no estado de Santa Catarina, na cidade de Itajaí, na Rua Florianópolis, nº 157, bairro Fazenda, CEP 88.301-670, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 47.304.328/0001-65, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina (“JUCESC”) sob o NIRE 42207258605.
4. GARANTIAS – AS CCI não contêm garantias. No âmbito das Notas Comerciais, contudo, foi constituída Fiança, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Quotas e Alienação Fiduciária de Imóvel;
5. DESCRIÇÃO DO TÍTULO: O “ <i>Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, emitidas em 16 (dezesesseis) Séries, para Colocação Privada, da 1ª (Primeira) Emissão Moma Residence Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.</i> ” celebrado nesta data entre a Devedora, a Emissora e a Fiadora, conforme definido em referido instrumento, por meio da qual a Devedora emitiu 69.000 (sessenta e nove mil) notas comerciais da sua 1ª emissão, no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor de R\$ 69.000.000,00 (sessenta e nove milhões de reais) (“ <u>Valor Total da Emissão</u> ” e “ <u>Notas Comerciais</u> ”, respectivamente).
6. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: O valor total das Notas Comerciais é de R\$ 69.000.000,00 (sessenta e nove milhões de reais), na Data de Emissão das Notas Comerciais, a ser alocado entre as Séries de Notas Comerciais de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes. A quantidade final de Notas Comerciais a ser emitida e alocada em cada Série, a existência de cada Série e a quantidade de Séries serão objeto de aditamento à Escritura de Emissão de CCI.
IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO: Significa, o empreendimento imobiliário denominado “ <i>Moma Residence</i> ”, objeto da matrícula nº 89.875 do 1º Ofício de Registro de



Imóveis da Comarca de Itajaí/SC, localizado na Rua Florianópolis, 157, Bairro Fazenda, CEP 88301-670, na cidade de Itajaí, estado de Santa Catarina;	
SEGUROS: Não aplicável.	
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1. PRAZO EM DIAS CORRIDOS E DATA DE VENCIMENTO FINAL	1.204 (mil duzentos e quatro) dias, vencendo-se, portanto, em 31 de janeiro de 2031;
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais não será atualizado monetariamente.
7.3. JUROS REMUNERATÓRIOS	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes a um determinado percentual ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias, a ser definido de acordo com o Procedimento de Bookbuilding e, em qualquer caso, limitada à taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2030, conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (www.anbima.com.br) no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de Bookbuilding, acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de taxa de 13,99% (treze por cento e noventa e nove centésimos por cento) ao ano base 360 (trezentos e sessenta) dias, observado que os Juros Remuneratórios de uma série não poderão ser iguais aos Juros Remuneratórios de outra série, observadas, ainda, as orientações e entendimentos aplicáveis da B3 e da CVM acerca da diferenciação de remuneração entre séries.
7.4. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DA AMORTIZAÇÃO	Os Juros Remuneratórios serão pagos até a Data de Vencimento, conforme cronograma de pagamentos previsto abaixo desta tabela.
7.5. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo, SP.
7.6. ENCARGOS	(i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida.

Cronograma De Pagamentos CCI 12



Período	Datas de Pagamento do Lastro	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?	Incorporação de Juros?
Até a Data de Vencimento (exclusive)	O dia útil anterior ao dia 25 de cada mês	0%	Sim	Não
Data de Vencimento	31 de janeiro de 2031	100%	Sim	Não

CCI 13

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 13 de janeiro de 2028	
SÉRIE	13	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSOR					
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA , sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 949, na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40.					
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade por ações, com filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin. CEP: 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34.					
3. DEVEDORA					
MOMA RESIDENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede no estado de Santa Catarina, na cidade de Itajaí, na Rua Florianópolis, nº 157, bairro Fazenda, CEP 88.301-670, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 47.304.328/0001-65, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina ("JUCESC") sob o NIRE 42207258605.					
4. GARANTIAS – AS CCI não contêm garantias. No âmbito das Notas Comerciais, contudo, foi constituída Fiança, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Quotas e Alienação Fiduciária de Imóvel;					



5. DESCRIÇÃO DO TÍTULO: O “ <i>Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, emitidas em 16 (dezesesseis) Séries, para Colocação Privada, da 1ª (Primeira) Emissão Moma Residence Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.</i> ” celebrado nesta data entre a Devedora, a Emissora e a Fiadora, conforme definido em referido instrumento, por meio da qual a Devedora emitiu 69.000 (sessenta e nove mil) notas comerciais da sua 1ª emissão, no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor de R\$ 69.000.000,00 (sessenta e nove milhões de reais) (“ <u>Valor Total da Emissão</u> ” e “ <u>Notas Comerciais</u> ”, respectivamente).	
6. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: O valor total das Notas Comerciais é de R\$ 69.000.000,00 (sessenta e nove milhões de reais), na Data de Emissão das Notas Comerciais, a ser alocado entre as Séries de Notas Comerciais de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes. A quantidade final de Notas Comerciais a ser emitida e alocada em cada Série, a existência de cada Série e a quantidade de Séries serão objeto de aditamento à Escritura de Emissão de CCI.	
IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO: Significa, o empreendimento imobiliário denominado “ <i>Moma Residence</i> ”, objeto da matrícula nº 89.875 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC, localizado na Rua Florianópolis, 157, Bairro Fazenda, CEP 88301-670, na cidade de Itajaí, estado de Santa Catarina;	
SEGUROS: Não aplicável.	
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1. PRAZO EM DIAS CORRIDOS E DATA DE VENCIMENTO FINAL	1.114 (mil cento e quatorze) dias, vencendo-se, portanto, em 31 de janeiro de 2031;
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, será atualizado monetariamente mensalmente (“ <u>Atualização Monetária</u> ”) a partir da primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a próxima data de Data de Pagamento (exclusive), pela variação positiva acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (“ <u>IPCA</u> ”), calculado de forma <i>pro rata temporis</i> , base 360 (trezentos e sessenta) dias, sendo que o produto da Atualização Monetária das Notas Comerciais será automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme



	o caso, de acordo com a fórmula descrita no Termo de Emissão.
7.3. JUROS REMUNERATÓRIOS	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes a um determinado percentual ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias, a ser definido de acordo com o Procedimento de Bookbuilding e, em qualquer caso, limitada à taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2030, conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (www.anbima.com.br) no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de Bookbuilding, acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de 9,99% (nove por cento e noventa e nove centésimos por cento) ao ano ao ano base 360 (trezentos e sessenta) dias, observado que os Juros Remuneratórios de uma série não poderão ser iguais aos Juros Remuneratórios de outra série, observadas, ainda, as orientações e entendimentos aplicáveis da B3 e da CVM acerca da diferenciação de remuneração entre séries.
7.4. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DA AMORTIZAÇÃO	Os Juros Remuneratórios serão pagos até a Data de Vencimento, conforme cronograma de pagamentos previsto abaixo desta tabela.
7.5. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo, SP.
7.6. ENCARGOS	(i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida.

Cronograma De Pagamentos CCI 13

Período	Datas de Pagamento do Lastro	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?	Incorporação de Juros?
Até a Data de Vencimento (exclusive)	O dia útil anterior ao dia 25 de cada mês	0%	Sim	Não



Data de Vencimento	31 de janeiro de 2031	100%	Sim	Não

CCI 14

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 14 de janeiro de 2028	
SÉRIE	14	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSOR					
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA , sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 949, na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40.					
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade por ações, com filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin. CEP: 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34.					
3. DEVEDORA					
MOMA RESIDENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede no estado de Santa Catarina, na cidade de Itajaí, na Rua Florianópolis, nº 157, bairro Fazenda, CEP 88.301-670, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 47.304.328/0001-65, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina ("JUCESC") sob o NIRE 42207258605.					
4. GARANTIAS – AS CCI não contêm garantias. No âmbito das Notas Comerciais, contudo, foi constituída Fiança, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Quotas e Alienação Fiduciária de Imóvel;					
5. DESCRIÇÃO DO TÍTULO: O "Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, emitidas em 16 (dezesesseis) Séries, para Colocação Privada, da 1ª (Primeira) Emissão Moma Residence Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda." celebrado nesta data entre a Devedora, a Emissora e a Fiadora, conforme definido em referido instrumento, por meio da qual a Devedora emitiu					



69.000 (sessenta e nove mil) notas comerciais da sua 1ª emissão, no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor de R\$ 69.000.000,00 (sessenta e nove milhões de reais) ("Valor Total da Emissão" e "Notas Comerciais", respectivamente).

6. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: O valor total das Notas Comerciais é de R\$ 69.000.000,00 (sessenta e nove milhões de reais), na Data de Emissão das Notas Comerciais, a ser alocado entre as Séries de Notas Comerciais de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes. A quantidade final de Notas Comerciais a ser emitida e alocada em cada Série, a existência de cada Série e a quantidade de Séries serão objeto de aditamento à Escritura de Emissão de CCI.

IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO: Significa, o empreendimento imobiliário denominado "*Moma Residence*", objeto da matrícula nº 89.875 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC, localizado na Rua Florianópolis, 157, Bairro Fazenda, CEP 88301-670, na cidade de Itajaí, estado de Santa Catarina;

SEGUROS: Não aplicável.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

7.1. PRAZO EM DIAS CORRIDOS E DATA DE VENCIMENTO FINAL	1.113 (mil cento e treze) dias, vencendo-se, portanto, em 31 de janeiro de 2031;
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais não será atualizado monetariamente.
7.3. JUROS REMUNERATÓRIOS	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes a um determinado percentual ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias, a ser definido de acordo com o Procedimento de Bookbuilding e, em qualquer caso, limitada à taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2030, conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (www.anbima.com.br) no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de Bookbuilding, acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de taxa de 13,99% (treze por cento e noventa e nove centésimos por cento) ao ano base 360 (trezentos e sessenta) dias, observado que os Juros Remuneratórios de uma série não poderão ser iguais aos Juros Remuneratórios de outra série, observadas, ainda, as



	orientações e entendimentos aplicáveis da B3 e da CVM acerca da diferenciação de remuneração entre séries.
7.4. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DA AMORTIZAÇÃO	Os Juros Remuneratórios serão pagos até a Data de Vencimento, conforme cronograma de pagamentos previsto abaixo desta tabela.
7.5. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo, SP.
7.6. ENCARGOS	(i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida.

Cronograma De Pagamentos CCI 14

Período	Datas de Pagamento do Lastro	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?	Incorporação de Juros?
Até a Data de Vencimento (exclusive)	O dia útil anterior ao dia 25 de cada mês	0%	Sim	Não
Data de Vencimento	31 de janeiro de 2031	100%	Sim	Não

CCI 15

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 15 de maio de 2028	
SÉRIE	15	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSOR					
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA , sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 949, na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40.					
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade por ações, com filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das					



Nações Unidas (CENU), Brooklin. CEP: 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34.

3. DEVEDORA

MOMA RESIDENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede no estado de Santa Catarina, na cidade de Itajaí, na Rua Florianópolis, nº 157, bairro Fazenda, CEP 88.301-670, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 47.304.328/0001-65, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina ("JUCESC") sob o NIRE 42207258605.

4. GARANTIAS – AS CCI não contêm garantias. No âmbito das Notas Comerciais, contudo, foi constituída Fiança, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Quotas e Alienação Fiduciária de Imóvel;

5. DESCRIÇÃO DO TÍTULO: O "*Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, emitidas em 16 (dezesesseis) Séries, para Colocação Privada, da 1ª (Primeira) Emissão Moma Residence Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.*" celebrado nesta data entre a Devedora, a Emissora e a Fiadora, conforme definido em referido instrumento, por meio da qual a Devedora emitiu 69.000 (sessenta e nove mil) notas comerciais da sua 1ª emissão, no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor de R\$ 69.000.000,00 (sessenta e nove milhões de reais) ("Valor Total da Emissão" e "Notas Comerciais", respectivamente).

6. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: O valor total das Notas Comerciais é de R\$ 69.000.000,00 (sessenta e nove milhões de reais), na Data de Emissão das Notas Comerciais, a ser alocado entre as Séries de Notas Comerciais de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes. A quantidade final de Notas Comerciais a ser emitida e alocada em cada Série, a existência de cada Série e a quantidade de Séries serão objeto de aditamento à Escritura de Emissão de CCI.

IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO: Significa, o empreendimento imobiliário denominado "*Moma Residence*", objeto da matrícula nº 89.875 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC, localizado na Rua Florianópolis, 157, Bairro Fazenda, CEP 88301-670, na cidade de Itajaí, estado de Santa Catarina;

SEGUROS: Não aplicável.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

7.1. PRAZO EM DIAS CORRIDOS E DATA DE VENCIMENTO FINAL	991 (novecentos e noventa e um) dias, vencendo-se, portanto, em 31 de janeiro de 2031;
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, será atualizado monetariamente



	mensalmente (“<u>Atualização Monetária</u>”) a partir da primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a próxima data de Data de Pagamento (exclusive), pela variação positiva acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (“<u>IPCA</u>”), calculado de forma <i>pro rata temporis</i>, base 360 (trezentos e sessenta) dias, sendo que o produto da Atualização Monetária das Notas Comerciais será automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, de acordo com a fórmula descrita no Termo de Emissão.
7.3. JUROS REMUNERATÓRIOS	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes a um determinado percentual ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias, a ser definido de acordo com o Procedimento de Bookbuilding e, em qualquer caso, limitada à taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2030, conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (www.anbima.com.br) no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de Bookbuilding, acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de 9,99% (nove por cento e noventa e nove centésimos por cento) ao ano ao ano base 360 (trezentos e sessenta) dias, observado que os Juros Remuneratórios de uma série não poderão ser iguais aos Juros Remuneratórios de outra série, observadas, ainda, as orientações e entendimentos aplicáveis da B3 e da CVM acerca da diferenciação de remuneração entre séries.
7.4. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DA AMORTIZAÇÃO	Os Juros Remuneratórios serão pagos até a Data de Vencimento, conforme cronograma de pagamentos previsto abaixo desta tabela.



7.5. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo, SP.
7.6. ENCARGOS	(i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida.

Cronograma De Pagamentos CCI 15

Período	Datas de Pagamento do Lastro	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?	Incorporação de Juros?
Até a Data de Vencimento (exclusive)	O dia útil anterior ao dia 25 de cada mês	0%	Sim	Não
Data de Vencimento	31 de janeiro de 2031	100%	Sim	Não

CCI 16

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 16 de maio de 2028	
SÉRIE	16	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSOR					
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA , sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 949, na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40.					
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade por ações, com filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin. CEP: 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34.					
3. DEVEDORA					
MOMA RESIDENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede no estado de Santa Catarina, na cidade de Itajaí, na Rua Florianópolis, nº					



157, bairro Fazenda, CEP 88.301-670, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 47.304.328/0001-65, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina ("JUCESC") sob o NIRE 42207258605.

4. GARANTIAS – AS CCI não contêm garantias. No âmbito das Notas Comerciais, contudo, foi constituída Fiança, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Quotas e Alienação Fiduciária de Imóvel;

5. DESCRIÇÃO DO TÍTULO: O "*Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, emitidas em 16 (dezesesseis) Séries, para Colocação Privada, da 1ª (Primeira) Emissão Moma Residence Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.*" celebrado nesta data entre a Devedora, a Emissora e a Fiadora, conforme definido em referido instrumento, por meio da qual a Devedora emitiu 69.000 (sessenta e nove mil) notas comerciais da sua 1ª emissão, no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor de R\$ 69.000.000,00 (sessenta e nove milhões de reais) ("Valor Total da Emissão" e "Notas Comerciais", respectivamente).

6. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: O valor total das Notas Comerciais é de R\$ 69.000.000,00 (sessenta e nove milhões de reais), na Data de Emissão das Notas Comerciais, a ser alocado entre as Séries de Notas Comerciais de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes. A quantidade final de Notas Comerciais a ser emitida e alocada em cada Série, a existência de cada Série e a quantidade de Séries serão objeto de aditamento à Escritura de Emissão de CCI.

IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO: Significa, o empreendimento imobiliário denominado "*Moma Residence*", objeto da matrícula nº 89.875 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC, localizado na Rua Florianópolis, 157, Bairro Fazenda, CEP 88301-670, na cidade de Itajaí, estado de Santa Catarina;

SEGUROS: Não aplicável.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

7.1. PRAZO EM DIAS CORRIDOS E DATA DE VENCIMENTO FINAL	990 (novecentos e noventa) dias, vencendo-se, portanto, em 31 de janeiro de 2031;
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais não será atualizado monetariamente.
7.3. JUROS REMUNERATÓRIOS	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes a um determinado percentual ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias, a ser definido de acordo com o Procedimento de Bookbuilding e, em qualquer caso, limitada à taxa



	interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2030, conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (www.anbima.com.br) no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de Bookbuilding, acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de taxa de 13,99% (treze por cento e noventa e nove centésimos por cento) ao ano base 360 (trezentos e sessenta) dias, observado que os Juros Remuneratórios de uma série não poderão ser iguais aos Juros Remuneratórios de outra série, observadas, ainda, as orientações e entendimentos aplicáveis da B3 e da CVM acerca da diferenciação de remuneração entre séries.
7.4. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DA AMORTIZAÇÃO	Os Juros Remuneratórios serão pagos até a Data de Vencimento, conforme cronograma de pagamentos previsto abaixo desta tabela.
7.5. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo, SP.
7.6. ENCARGOS	(i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida.

Cronograma De Pagamentos CCI 16

Período	Datas de Pagamento do Lastro	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?	Incorporação de Juros?
Até a Data de Vencimento (exclusive)	O dia útil anterior ao dia 25 de cada mês	0%	Sim	Não
Data de Vencimento	31 de janeiro de 2031	100%	Sim	Não



ANEXO II

Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios

CRI 1ª Série

Período	Datas de Pagamento do CRI	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?	Incorporação de Juros?
Até a Data de Vencimento (exclusive)	25 (vinte e cinco) de cada mês ou o Dia Útil subsequente	0%	Sim	Não
Data de Vencimento	31 de janeiro de 2031	100%	Sim	Não

CRI 2ª Série

Período	Datas de Pagamento do CRI	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?	Incorporação de Juros?
Até a Data de Vencimento (exclusive)	25 (vinte e cinco) de cada mês ou o Dia Útil subsequente	0%	Sim	Não
Data de Vencimento	31 de janeiro de 2031	100%	Sim	Não

CRI 3ª Série

Período	Datas de Pagamento do CRI	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?	Incorporação de Juros?
Até a Data de Vencimento (exclusive)	25 (vinte e cinco) de cada mês ou o Dia Útil subsequente	0%	Sim	Não
Data de Vencimento	31 de janeiro de 2031	100%	Sim	Não



CRI 4ª Série

Período	Datas de Pagamento do CRI	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?	Incorporação de Juros?
Até a Data de Vencimento (exclusive)	25 (vinte e cinco) de cada mês ou o Dia Útil subsequente	0%	Sim	Não
Data de Vencimento	31 de janeiro de 2031	100%	Sim	Não

CRI 5ª Série

Período	Datas de Pagamento do CRI	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?	Incorporação de Juros?
Até a Data de Vencimento (exclusive)	25 (vinte e cinco) de cada mês ou o Dia Útil subsequente	0%	Sim	Não
Data de Vencimento	31 de janeiro de 2031	100%	Sim	Não

CRI 6ª Série

Período	Datas de Pagamento do CRI	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?	Incorporação de Juros?
Até a Data de Vencimento (exclusive)	25 (vinte e cinco) de cada mês ou o Dia Útil subsequente	0%	Sim	Não
Data de Vencimento	31 de janeiro de 2031	100%	Sim	Não

CRI 7ª Série



Período	Datas de Pagamento do CRI	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?	Incorporação de Juros?
Até a Data de Vencimento (exclusive)	25 (vinte e cinco) de cada mês ou o Dia Útil subsequente	0%	Sim	Não
Data de Vencimento	31 de janeiro de 2031	100%	Sim	Não

CRI 8ª Série

Período	Datas de Pagamento do CRI	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?	Incorporação de Juros?
Até a Data de Vencimento (exclusive)	25 (vinte e cinco) de cada mês ou o Dia Útil subsequente	0%	Sim	Não
Data de Vencimento	31 de janeiro de 2031	100%	Sim	Não

CRI 9ª Série

Período	Datas de Pagamento do CRI	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?	Incorporação de Juros?
Até a Data de Vencimento (exclusive)	25 (vinte e cinco) de cada mês ou o Dia Útil subsequente	0%	Sim	Não
Data de Vencimento	31 de janeiro de 2031	100%	Sim	Não

CRI 10ª Série

Período	Datas de Pagamento do CRI	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?	Incorporação de Juros?
Até a Data de	25 (vinte e cinco) de cada mês ou o	0%	Sim	Não



Vencimento (exclusive)	Dia Útil subsequente			
Data de Vencimento	31 de janeiro de 2031	100%	Sim	Não

CRI 11ª Série

Período	Datas de Pagamento do CRI	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?	Incorporação de Juros?
Até a Data de Vencimento (exclusive)	25 (vinte e cinco) de cada mês ou o Dia Útil subsequente	0%	Sim	Não
Data de Vencimento	31 de janeiro de 2031	100%	Sim	Não

CRI 12ª Série

Período	Datas de Pagamento do CRI	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?	Incorporação de Juros?
Até a Data de Vencimento (exclusive)	25 (vinte e cinco) de cada mês ou o Dia Útil subsequente	0%	Sim	Não
Data de Vencimento	31 de janeiro de 2031	100%	Sim	Não

CRI 13ª Série

Período	Datas de Pagamento do CRI	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?	Incorporação de Juros?
Até a Data de Vencimento (exclusive)	25 (vinte e cinco) de cada mês ou o Dia Útil subsequente	0%	Sim	Não
Data de Vencimento	31 de janeiro de 2031	100%	Sim	Não



CRI 14ª Série

Período	Datas de Pagamento do CRI	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?	Incorporação de Juros?
Até a Data de Vencimento (exclusive)	25 (vinte e cinco) de cada mês ou o Dia Útil subsequente	0%	Sim	Não
Data de Vencimento	31 de janeiro de 2031	100%	Sim	Não

CRI 15ª Série

Período	Datas de Pagamento do CRI	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?	Incorporação de Juros?
Até a Data de Vencimento (exclusive)	25 (vinte e cinco) de cada mês ou o Dia Útil subsequente	0%	Sim	Não
Data de Vencimento	31 de janeiro de 2031	100%	Sim	Não

CRI 16ª Série

Período	Datas de Pagamento do CRI	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?	Incorporação de Juros?
Até a Data de Vencimento (exclusive)	25 (vinte e cinco) de cada mês ou o Dia Útil subsequente	0%	Sim	Não
Data de Vencimento	31 de janeiro de 2031	100%	Sim	Não



ANEXO III

Declaração da Emissora

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 949, na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais infra identificados ("Emissora"), na qualidade de emissora, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 16 (dezesesseis) Séries de sua 87ª (octogésima sétima) Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, em que a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin. CEP: 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, atua como agente fiduciário ("Agente Fiduciário"), **DECLARA**, para fins de atendimento ao previsto no Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), na qualidade de emissora de certificados de recebíveis imobiliários das 16 (dezesesseis) Séries de sua 87ª (octogésima sétima) Emissão ("Emissão"), **DECLARA**, exclusivamente para as informações fornecidas ao mercado durante a distribuição dos CRI, que:

(i) nos termos da Lei nº 14.430, de 15 de março de 2022, conforme em vigor, e do Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, assegura que a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre Créditos Imobiliários representados integralmente pela(s) CCI, pelas Garantias, pela Conta Centralizadora, pela Conta de Liquidação e pelos recursos decorrentes das Investimentos Permitidos;

(ii) nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160 e artigo 44 da Resolução CVM 60, verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 16 (dezesesseis) da 87ª (octogésima sétima) Emissão da Leverage Companhia Securitizadora de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Moma Residence Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.*" celebrado em 20 de julho de 2026, entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, na qualidade de agente fiduciário e representando os interesses dos Investidores de CRI ("Termo de Securitização");



(iii) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração deste Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

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

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

São Paulo, [=] de 2026.

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

Emissora

Nome: [=]

Cargo: [=]

CPF: [=]



ANEXO IV

Declaração da Instituição Custodiante

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das 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 ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante da "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural*" por meio da qual foi emitida 1 (uma) CCI pela **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 949, na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40 ("Emissora" ou "Securitizadora" e "Escritura de Emissão de CCI", respectivamente), **DECLARA**, que lhe foi entregue, para custódia, a Escritura de Emissão de CCI e que, conforme o Termo de Securitização (abaixo definido), sua vinculação aos certificados de recebíveis imobiliários das 16 (dezesesseis) séries de sua 87ª (octogésima sétima) Emissão da Emissora ("CRI" e "Emissão", respectivamente), foi realizada por meio do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 16 (dezesesseis) Séries da 87ª (octogésima sétima) Emissão da Leverage Companhia Securitizadora de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Moma Residence Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.*, firmado em 20 de julho de 2026 entre a Emissora e **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização"). O Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI encontram-se custodiados nesta Instituição Custodiante, nos termos dos artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60. A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, [=] de 2026.

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

Nome: [=]

Nome: [=]



CPF: [=]

CPF: [=]



ANEXO V

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

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

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

CNPJ nº: 36.113.876/0001-91

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

RG nº 109.003 OAB/RJ

CPF nº: 001.362.577-20

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

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

Número da Emissão: 87ª (octogésima sétima)

Número das Séries: 16

Emissor: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

Quantidade: 69.000

Forma: Nominativa e escritural

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

São Paulo, [=] de 2026.

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

Nome: [=]



Cargo: Diretor(a)

ANEXO VI

TABELA 1 – EMPREENDIMENTO(S) ALVO

Empreendimento Alvo/Matrícula/RGI	Proprietários	Possui Habite-Se?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)*	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos (R\$)	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
Condomínio denominado “ <i>Moma Residence</i> ”, objeto da matrícula nº 89.875 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC	A Devedora	Não	R\$ 69.000.000,00 (sessenta e nove milhões de reais)	100%	190.283.248,00	Não

*Não considera despesas flat, fundo reserva e fundo despesas



ANEXO VI

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

Empreendimento Alvo	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal
	2026	2027	2027	2028
	R\$	R\$	R\$	R\$
Condomínio denominado “ <i>Moma Residence</i> ”, objeto da matrícula nº 89.875 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC	20.000.000	21.097.889	12.397.634	15.737.360

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes dos Títulos de Dívida em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.



O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral e/ou locação de imóveis	
01 a 12 de 2023	R\$ 5.654.035
01 a 12 de 2024	R\$ 3.769.873
01 a 12 de 2025	R\$ 8.554.547
Total	R\$ 17.978.455



ANEXO VII

DESPESAS DA EMISSÃO

A descrição das Despesas da Operação são essas listadas a seguir:

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	Custo %	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO	% da NC
CVM (total 16 séries)	Taxa de Fiscalização	FLAT	0,03%	R\$ 20.700,00	0,00%	R\$ 20.700,00	0,030%
B3 CETIP*	Registro CRI	FLAT	0,0230%	R\$ 15.870,00	0,00%	R\$ 15.870,00	0,023%
B3 CETIP*	Registro CCI	FLAT	0,0010%	R\$ 690,00	0,00%	R\$ 690,00	0,001%
B3 CETIP*	Taxa Liquidação Financeira	FLAT	0,0010%	R\$ 224,96	0,00%	R\$ 224,96	0,000%
Anbima - 1º série	Taxa de Registro de base de dados de CRIs	FLAT	0,004%	R\$ 1.416,00	0,00%	R\$ 1.416,00	0,002%
Anbima - 1º série	Taxa de Registro de oferta (sistema SDO)	FLAT	0,003%	R\$ 9.919,00	0,00%	R\$ 9.919,00	0,014%
Anbima - 2º série	Taxa de Registro de base de dados de CRIs	FLAT	0,004%	R\$ 1.416,00	0,00%	R\$ 1.416,00	0,002%
Anbima - 2º série	Taxa de Registro de oferta (sistema SDO)	FLAT	0,003%	R\$ 9.919,00	0,00%	R\$ 9.919,00	0,014%
Leverage	Emissão	FLAT	-	R\$ 40.000,00	11,15%	R\$ 45.019,70	0,065%
Leverage	Primeira taxa de gestão	FLAT	-	R\$ 12.000,00	11,15%	R\$ 13.505,91	0,020%
Galápagos	Distribuição	FLAT	-	R\$ 75.000,00	9,65%	R\$ 83.010,51	0,120%
Axis	Auditoria de Carteira	FLAT	-	R\$ 9.400,00	16,33%	R\$ 11.234,61	0,016%



Freitas Leite	Assessor Legal	FLAT	-	R\$ 110.000,00	14,53%	R\$ 128.700,13	0,187%
RTBF	Assessor Legal	FLAT	-	R\$ 50.000,00	16,33%	R\$ 59.758,58	0,087%
Oliveira Trust	Implantação Agente Fiduciário	FLAT	-	R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52	0,008%
Oliveira Trust	Agente Registrador	FLAT	-	R\$ 8.000,00	12,15%	R\$ 9.106,43	0,013%
Apex	Serviços de Estruturação	FLAT	-	R\$ 2.070.000,00	9,65%	R\$ 2.291.090,20	3,320%
BTG	Serviços de Distribuição	FLAT	-	R\$ 1.380.000,00	9,65%	R\$ 1.527.393,47	2,214%
TOTAL				R\$ 3.819.554,96		R\$ 4.234.666,02	6,137%

Despesas Recorrentes

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	Custo %	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO	VALOR BRUTO ANUAL	% da NC
Oliveira Trust	Agente Fiduciário	ANUAL	-	R\$ 17.000,00	12,15%	R\$ 19.351,17	R\$ 19.351,17	0,028%



Oliveira Trust	Custodiante	ANUAL	R\$ - 7.000,00	12,15%	R\$ 7.968,13	R\$ 7.968,13	0,012%
Oliveira Trust	Escriturador da NC (16 séries)	ANUAL	R\$ - 29.000	12,15%	R\$ 33.010,81	R\$ 33.010,81	0,048%
Oliveira Trust	Escriturador do CRI + Liquidante (16 séries)	ANUAL	R\$ - 29.000	12,15%	R\$ 33.010,81	R\$ 33.010,81	0,048%
Oliveira Trust	Verificação de destinação de recursos	SEMESTRAL	R\$ - 1.200,00	12,15%	R\$ 1.365,96	R\$ 2.731,92	0,004%
BLB	Auditoria	ANUAL	R\$ - 2.638,25	6,15%	R\$ 2.811,13	R\$ 2.811,13	0,004%
Axis	Monitoramento de Carteira	MENSAL	R\$ - 3.400,00	16,33%	R\$ 4.063,58	R\$ 48.762,96	0,071%
Akrual ¹	Software de gestão	MENSAL	R\$ - 250,00	0,00%	R\$ 250,00	R\$ 3.000,00	0,004%
Link	Balanço anual	ANUAL	R\$ - 300,00	0,00%	R\$ 300,00	R\$ 300,00	0,000%
Link	Contabilidade	MENSAL	R\$ - 300,00	0,00%	R\$ 300,00	R\$ 3.600,00	0,005%
Leverage	Taxa de Gestão	MENSAL	R\$ - 12.000,00	11,15%	R\$ 13.505,91	R\$ 162.070,92	0,235%
Leverage**	Distribuição	EVENTUAL	R\$ - 900,00	11,15%	R\$ 1.012,94	R\$ 1.012,94	0,001%
Serasa*	Reembolso	MENSAL	R\$ - 50,00	0,00%	R\$ 50,00	R\$ 600,00	0,001%
Itaú	Tarifa de Conta	MENSAL	R\$ - 87,00	0,00%	R\$ 87,00	R\$ 1.044,00	0,002%



B3 CETIP*	Custódia de CRI	MENSAL	0,0008%	R\$ 552,00	0,00%	R\$ 552,00	R\$ 6.624,00	0,010%
B3 CETIP*	Custódia de CCI	MENSAL	0,0011%	R\$ 759,00	0,00%	R\$ 759,00	R\$ 9.108,00	0,013%
TOTAL							R\$ 335.006,79	0,486%

*Custos
estimados

0,48%

ANEXO VIII

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

Atualização Monetária

O Valor Nominal Unitário dos CRI das 1ª, 3ª, 5ª, 7ª, 9ª, 11ª, 13ª e 15ª Séries ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI das 1ª, 3ª, 5ª, 7ª, 9ª, 11ª, 13ª e 15ª Séries, conforme o caso, será atualizado monetariamente mensalmente ("Atualização Monetária") a partir da primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a próxima Data de Pagamento (exclusive), pela variação positiva acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ("IPCA"), calculado de forma *pro rata temporis*, base 360 (trezentos e sessenta) dias, sendo que o produto da Atualização Monetária das Notas Comerciais será automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado"), seguindo a seguinte fórmula:

$$VNa = VNe \times C$$

onde:

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

VNe = Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, após amortização ou atualização monetária a cada período, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

$$C = \left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dcp}{dct}}$$

NI_k = Valor do número-índice do IPCA referente ao segundo mês anterior ao mês da Data de Integralização ou Data de Pagamento. Exemplificativamente, para a primeira data de pagamento, no mês de fevereiro, será utilizado o número índice do IPCA do mês de dezembro, divulgado no mês de janeiro.

NI_{k-1} = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior ao mês "k";



dcp = Número de dias corridos existente entre (a) a primeira Data de Integralização ou a última data de aniversário dos CRI, sendo todas as datas de aniversário o dia 25 (vinte e cinco) de cada mês ("Data de Aniversário") (inclusive), o que ocorrer por último, e (b) a data de cálculo (exclusive), sendo "dcp" um número inteiro.

dct = Número de dias corridos entre a última e a próxima data de aniversário, sendo DCT um número inteiro.

Sendo que:

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

(i) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor sem necessidade de ajuste a este Termo de Emissão ou qualquer outra formalidade;

(ii) os fatores resultantes da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dcp}{dct}}$ são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

Indisponibilidade do IPCA. No caso de indisponibilidade do IPCA, a aplicação do IPCA observará o disposto abaixo:

Na hipótese de não divulgação do Nik, até a Data de Pagamento, por qualquer razão, impossibilitando, portanto, o cálculo final do valor então devido pela aplicação do fator acumulado da variação do IPCA, será aplicada a última variação do índice conhecida, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades quando da divulgação posterior do índice que seria aplicável, por parte da Devedora;

Caso o IPCA, por qualquer motivo, deixe de ser publicado durante o prazo da Emissão ou tenha a sua aplicação proibida por prazo superior a 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para a sua apuração e/ou divulgação, o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais passará a ser atualizado por qualquer outro índice que venha a substituí-lo, por força de lei ou regulamento aplicável à hipótese ou, ainda, na ausência de índice de correção legalmente previsto, pelo IPC, ou, na ausência deste, pelo INPC. Caso não haja a divulgação de índice substituto, dentro do



prazo acima, e, ainda, também não estejam sendo divulgados o IPC e o INPC, deverá ser convocada pela Securitizadora, em até 5 (cinco) contados do fim do prazo de 10 (dez) dias retromencionado, Assembleia Especial de Investidores dos CRI;

Tanto o IPCA, quanto o novo índice citado no item (iii), acima, e os eventuais outros índices deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo; e

Caso não haja acordo sobre o novo índice ou em caso de ausência de quórum de instalação em segunda convocação e/ou de ausência de quórum de deliberação, a Devedora deverá resgatar a integralidade das Notas Comerciais, com o consequente cancelamento dos CRI, no prazo de 30 (trinta) dias após a data em que se verificar a impossibilidade de um acordo ou na data em que a referida assembleia deveria ter ocorrido, ou na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, mediante o pagamento do saldo devedor das Notas Comerciais, calculado conforme este Termo de Emissão, de forma *pro rata temporis*. Caso o IPCA volte a ser publicado ou o índice substituto legalmente estabelecido, o IPC e/ou o INPC sejam divulgados anteriormente à data para a qual a primeira instalação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI foi convocada, considerar-se-á que referida Assembleia Especial de Investidores dos CRI perdeu o seu objeto, dispensando-se a sua realização, de modo que o índice em questão voltará a ser o índice de atualização monetária dos CRI ou o novo índice aqui citado, conforme o caso, a ser utilizada para cálculo nesta situação será o último disponível.

O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais das 2ª, 4ª, 6ª, 8ª, 10ª, 12ª, 14ª e 16ª Séries ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais das 2ª, 4ª, 6ª, 8ª, 10ª, 12ª, 14ª e 16ª Séries, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.

Juros Remuneratórios

Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes aos percentuais indicados na tabela abaixo, 360 (trezentos e sessenta) dias, sob o regime de capitalização composta, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até data do efetivo pagamento, calculados de acordo com a fórmula abaixo descrita ("Juros Remuneratórios" ou "Remuneração").

Série	Juros Remuneratórios
1ª	10,00% (dez por cento) ao ano ao ano base 360 (trezentos e sessenta) dias;



3ª, 5ª, 7ª, 9ª, 11ª, 13ª e 15ª	equivalentes a um determinado percentual ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias, a ser definido de acordo com o Procedimento de Bookbuilding e, em qualquer caso, limitada à taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2030, conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (www.anbima.com.br) no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de Bookbuilding, acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de 9,99% (nove por cento e noventa e nove centésimos por cento) ao ano ao ano base 360 (trezentos e sessenta) dias, observado que os Juros Remuneratórios de uma série não poderão ser iguais aos Juros Remuneratórios de outra série, observadas, ainda, as orientações e entendimentos aplicáveis da B3 e da CVM acerca da diferenciação de remuneração entre séries.
2ª	14,00% (quatorze por cento) ao ano ao ano base 360 (trezentos e sessenta) dias
4ª, 6ª, 8ª, 10ª, 12ª, 14ª e 16ª	equivalentes a um determinado percentual ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias, a ser definido de acordo com o Procedimento de Bookbuilding e, em qualquer caso, limitada à taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2030, conforme as



	taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (www.anbima.com.br) no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de Bookbuilding, acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de taxa de 13,99% (treze por cento e noventa e nove centésimos por cento) ao ano base 360 (trezentos e sessenta) dias, observado que os Juros Remuneratórios de uma série não poderão ser iguais aos Juros Remuneratórios de outra série, observadas, ainda, as orientações e entendimentos aplicáveis da B3 e da CVM acerca da diferenciação de remuneração entre séries.

$$J = VNa \times [FatorJuros - 1]$$

Sendo que:

J = valor unitário de juros acumulado no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

$$FatorJuros = \left\{ \left[(taxa + 1)^{\frac{30}{360}} \right]^{\frac{dcp \text{ pro rata}}{dct \text{ pro rata}}} \right\}$$

Onde:



taxa = taxa de juros fixa, na forma nominal, informada com 4 (quatro) casas decimais, a definida em Procedimento de Bookbuilding;

Dcp = conforme acima definido;

Dct = conforme acima definido;

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência das Hipótese(s) de Resgate Antecipado Total e Hipótese(s) de Amortização Extraordinária Compulsória, os Juros Remuneratórios serão pagos, mensalmente, na Data de Pagamento.

Amortização Programada do Valor Total da Emissão

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência das Hipótese(s) de Resgate Antecipado Total e Hipótese(s) de Amortização Extraordinária Compulsória, o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais será amortizado integralmente na Data de Vencimento, a ser calculado nos termos da fórmula abaixo, cujo resultado será apurado pela Securitizadora ("Amortização Programada"):

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

onde:

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

VNe = conforme definido acima; e

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



ANEXO IX

RAZÃO(ÕES) DE GARANTIA

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

$$\frac{\text{Créditos Elegíveis} + (\text{Valor dos Imóveis em Estoque} * 0,8) + \text{Saldo dos Fundos}}{\text{Custo Remanescente de Obras} + \text{Saldo Devedor dos CRI}} \geq 120\%$$

onde,

- (a) "Créditos Elegíveis": conforme apurado pelo Agente de Monitoramento no último dia do respectivo mês-calendário ("Data Base"), os Direitos Creditórios de Vendas, trazidos a valor presente, pela taxa de 10% a.a, considerando 100% (cem por cento) dos valores de Contratos Imobiliários que não possuam 1 (uma) ou mais parcela em atraso superior a 90 (noventa) dias;
- (b) "Custo Remanescente de Obras": significa o montante financeiro necessário para conclusão das obras do Empreendimento Alvo, apurado em cada Relatório de Medição, tendo como referência o Cronograma de Obras;
- (c) "Valor dos Imóveis em Estoque": corresponderá ao valor das unidades integrantes do Empreendimento Alvo que, conforme Relatório de Monitoramento mais recente, não tenham sido objeto de comercialização, observado que o seu valor será apurado com base em sua área privativa ou útil, considerando o valor médio ponderado do metro quadrado das unidades integrantes do Empreendimento Alvo comercializadas nos últimos 3 (três) meses ou, caso não se verifique vendas nos últimos 3 meses, considerar as últimas 10 vendas;
- (d) "Saldo Devedor dos CRI": significa o saldo devedor dos CRI integralizados após amortização de principal, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem



arredondamento, conforme apurado pela Securitizadora no último dia do respectivo mês-calendário; e

- (e) “Saldo dos Fundos”: significa o saldo retido no Fundo de Despesas, Fundo de Obras e Fundo de Reserva na Data de Verificação em questão.

Caso, em determinada Data de Verificação, seja apurado o descumprimento da Razão de Garantia, o Excedente deverá ser integralmente direcionado à Amortização Antecipada Compulsória até que a Razão de Garantia seja restabelecida, sem prejuízo da eventual necessidade de Amortização Antecipada Compulsória com recursos próprios da Devedora, nos termos dispostos neste instrumento. A Securitizadora enviará ao Agente Fiduciário o resultado da verificação mensal da Razão de Garantia.



ANEXO X

Outras Emissões da Emissora nas quais o Agente Fiduciário atua

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

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

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

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 9
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.000.000,00	Quantidade de ativos: 9000
Data de Vencimento: 20/07/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	



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

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 42
Volume na Data de Emissão: R\$ 59.288.000,00	Quantidade de ativos: 59288
Data de Vencimento: 23/11/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis; - Demonstração Financeira do Patrimônio separado, referente ao exercício de 2025; - Comprovação da constituição de cessão fiduciária, pelo Cedente, da Conta QI e de quaisquer recursos depositados e que venham a ser depositados na Conta QI, a ser constituída por meio do Contrato de Cessão Fiduciária.	
Garantias: Garantia: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel - Alienação Fiduciária de Imóvel, registrada sob matrícula nº 35.610, do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Belém; (ii) Fiança: Fiança cedida por (a) Eduardo Bento Vidal (CPF nº 113.336.868-97).	

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

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 9
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.000.000,00	Quantidade de ativos: 4000
Data de Vencimento: 20/06/2034	



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

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

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 9
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.000.000,00	Quantidade de ativos: 4000
Data de Vencimento: 20/04/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (a) ANTONIO AFFONSO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO, e (b) MARIA BEATRIZ MAC DOWELL LEITE DE CASTRO; (ii) Coobrigação - constituída pela Cedente; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (i) os Créditos Imobiliários, mediante a assunção, pela Securitizadora, do compromisso de pagamento, à Cedente, do Preço da Cessão, observados os termos e	



condições deste instrumento; (ii) a cessão fiduciária, pela Cedente à Securitizadora, dos Direitos Creditórios existentes nesta data em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, nos termos previstos na Cláusula 5.5 abaixo; e (iii) a promessa, em caráter irrevogável e irretratável, de cessão fiduciária, pela Cedente à Securitizadora, de Direitos Creditórios que vierem a existir posteriormente. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre as Quotas da MDLC PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 28.020.931/0001-70; (v) Fundo de Despesas Ordinárias; (vi) Fundo de Obras; (vii) Fundo de Reserva.

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

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

Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA



Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 6
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.525.000,00	Quantidade de ativos: 16525
Data de Vencimento: 20/05/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: A parcela devida em 20 de maio de 2025 não foi adimplida pela Emissora, razão pela qual o Agente Fiduciário não apresenta, neste relatório, precificação própria do ativo.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) MARCELO DUARTE ALVE, e (b) AGRITECH REPRESENTAÇÕES E SOLUÇÕES AGRÍCOLAS LTDA, inscrita no CNPJ nº 31.904.901/0001-31; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) dos Direitos Creditórios, os quais devem atender integralmente aos Critérios de Elegibilidade (b) da totalidade dos pagamentos, dos valores ou dos recursos financeiros recebidos pelas Fiduciárias em função dos eventuais pagamentos feitos pelos Clientes, oriundos dos Direitos Creditórios os quais deverão ser obrigatoriamente depositados na Conta Vinculada, (c) da própria Conta Vinculada, (d) os títulos, dos bens e dos direitos decorrentes da Aplicações Financeiras Permitidas e dos valores decorrentes de seu resgate e de seus rendimentos, incluindo, mas não limitando a, quaisquer investimentos, recursos, rendimentos, remunerações, frutos, acréscimos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações, investimentos e/ou aplicações realizados com Recursos mantidos na Conta Vinculada; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis Sob condição suspensiva - sobre os imóveis objeto das matrículas nº 9.001, 9.000, 8.582, 3.548 do Cartório do 1º Ofício - Serventia Extrajudicial de Carolina/Maranhão; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis Sob condição suspensiva - sobre o imóvel objeto da matrícula nº 2.946 do Cartório do 1º Ofício - Serventia Extrajudicial de Carolina/Maranhão.	

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



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

Assinado digitalmente por:
LUCAS RIBEIRO DE ALMEIDA
CPF: 013.181.121-50
Data: 20/07/2026 15:41:38 -03:00



Assinado digitalmente por:
HENRIQUE LUIS ALEXANDRE NETO
CPF: 022.410.475-62
Data: 21/07/2026 05:49:09 -03:00



Assinado digitalmente por:
MARIA CAROLINA ABRANTES LODI DE OLIVEIRA
CPF: 092.675.697-40
Data: 21/07/2026 12:08:07 -03:00



Assinado digitalmente por:
BIANCA GALDINO BATISTELA
CPF: 090.766.477-63
Data: 21/07/2026 12:08:42 -03:00



A tall, modern residential building with a glass facade and balconies, illuminated at dusk. The building features a green wall on the lower levels and a glass facade on the upper levels. The sky is dark and cloudy.

MoMa Residence

Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)

ANEXO IX

Termo de Emissão

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMO DE EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, NÃO CONVERSÍVEIS EM PARTICIPAÇÃO SOCIETÁRIA, COM GARANTIAS REAL E FIDEJUSSÓRIA, EMITIDAS EM 16 (DEZESSEIS) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DA MOMA RESIDENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

Pelo presente instrumento particular:

MOMA RESIDENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede no estado de Santa Catarina, na cidade de Itajaí, na Rua Florianópolis, nº 157, bairro Fazenda, CEP 88.301-670, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 47.304.328/0001-65, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina ("JUCESC") sob o NIRE 42207258605, neste ato representada na forma de seu contrato social, por seus representantes legais infra identificados ("Devedora" ou "Emitente");

na qualidade de titular das Notas Comerciais:

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 949, na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais infra identificados ("Securitizadora");

Na qualidade de fiadora:

ERG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada com sede na cidade de Itajaí, estado de Santa Catarina, à Rua Herculano Corrêa, nº 84, apto 1301, Ed. Nantai, Bairro Centro, CEP: 88.301-580, inscrita no CNPJ sob o nº 36.036.782/0001-66 e registrada na JUCESC sob o NIRE nº 42206070343, neste ato representada na forma de seu contrato social, por seus representantes legais infra identificados ("Fiadora").

Sendo a Devedora, a Securitizadora e a Fiadora doravante denominados, em conjunto, como "Partes" ou, individual e indistintamente, como "Parte", vêm, por meio desta e na melhor forma de direito, celebrar o presente "*Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, emitidas em 16 (dezesseis) Séries, para Colocação Privada, da 1ª (Primeira) Emissão da Moma Residence Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda*" ("Termo de Emissão"), em observância às seguintes cláusulas e condições:

Os termos aqui iniciados em letra maiúscula, estejam no singular ou no plural, terão o significado a eles atribuído neste Termo de Emissão, ainda que posteriormente ao seu uso.

CLÁUSULA I

AUTORIZAÇÕES

1.1. A 1ª (primeira) emissão de notas comerciais, não conversíveis em participação societária, com garantias real e fidejussória, emitidas em 16 (dezesseis) séries, da Devedora, para colocação privada ("Emissão" e "Notas Comerciais", respectivamente), nos termos da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021 ("Lei nº 14.195/21"), bem como a celebração do presente Termo de Emissão, da Cessão de Créditos e a constituição das Garantias (conforme abaixo definidas), conforme cabível, foram aprovadas com base nas deliberações tomadas na Reunião de Sócios da Devedora, realizada em 17 de julho de 2026, que será objeto de registro perante a JUCESC ("Aprovação Societária Devedora").

1.2. A constituição das Garantias foi aprovada com base nas seguintes deliberações ("Aprovações Societárias Garantias" e, quando em conjunto com a Aprovação Societária Devedora, "Aprovações Societárias"):

- a) Reunião de Sócios da Fiadora, realizada em 17 julho de 2026; e
- b) Reunião de Sócios da **BRM APEX INV RE MOMA RESIDENCE PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade de Vitória, estado do Espírito Santo, à Rua Desembargador Ferreira Coelho, nº 335, sala 501, bairro Praia do Suá, CEP 29.052-210, inscrita no CNPJ sob o nº 60.394.490/0001-80 e registrada na Junta Comercial do Estado do Espírito Santo ("JUCEES") sob nº 3220355627 ("BRM Apex" e, quando em conjunto com a Fiadora, "Garantidores"), realizada em 17 de julho de 2026.

1.3. A Devedora celebrou o *Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração* com a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin. CEP: 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, que atuará na qualidade de escriturador das Notas Comerciais ("Escriturador"), com as atribuições indicadas nos artigos 49 e 51 da Lei 14.195/21.

CLÁUSULA II

DOS REQUISITOS

2.1. Registro das Aprovações Societárias na Junta Comercial

2.1.1. As atas das Aprovações Societárias serão protocoladas na Junta Comercial

competente em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da presente data e devidamente arquivadas na Junta Comercial competente em até 30 (trinta) dias contados da data de seu protocolo, prorrogáveis por igual período, uma única vez, em caso de exigências apresentadas pela Junta Comercial competente, desde que se comprove que está envidando os seus melhores esforços para cumprir de forma tempestiva eventuais exigências apresentadas pela Junta Comercial competente.

2.1.1.1. A Devedora enviará, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do protocolo, à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, 01 (uma) via eletrônica (formato.pdf) das atas das Aprovações Societárias devidamente protocoladas nos termos acima previstos.

2.1.2. Além disso, a Devedora enviará, em até 3 (três) Dias Úteis contados da data de obtenção do arquivamento perante a Junta Comercial competente, à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, 01 (uma) via eletrônica (formato.pdf) das atas das Aprovações Societárias devidamente registradas.

2.2. Registro das Garantias

2.2.1. Nos termos dos artigos 129, 130, e 131 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 ("Lei de Registros Públicos"), em virtude da Fiança (conforme abaixo definida), a Devedora deverá, às suas exclusivas expensas, **(i)** realizar o protocolo para registro deste Termo de Emissão e de eventual aditamento, perante o Cartório de Títulos e Documentos da comarca competente, de acordo com a Lei de Registros Públicos ("RTD Competente"), no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da presente data ou da assinatura de eventual aditamento, conforme o caso; e **(ii)** registrar este Termo de Emissão e eventual aditamento, perante o RTD Competente, no prazo de até 20 (vinte) Dias Úteis contados da data de protocolo ou do protocolo de eventual aditamento, conforme o caso, prorrogáveis por igual período, uma única vez, em caso de exigências apresentadas pelo RTD Competente, desde que se comprove que está envidando os seus melhores esforços para cumprir de forma tempestiva eventuais exigências apresentadas pelo RTD Competente, bem como enviar uma cópia do presente instrumento devidamente registrado à Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário.

2.2.2. Ademais, a Devedora deverá, às suas exclusivas expensas:

- a) **(i)** realizar o protocolo para registro do Contrato de Cessão Fiduciária (conforme abaixo definido), de eventuais aditamentos e dos Termos de Cessão Fiduciária perante o RTD Competente, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da assinatura do Contrato de Cessão Fiduciária (conforme abaixo definido), de eventuais aditamentos e dos Termos de Cessão Fiduciária, conforme o caso; e **(ii)** obter o registro do Contrato de Cessão Fiduciária (conforme abaixo definido), eventuais aditamentos e os Termos de Cessão Fiduciária, perante o RTD Competente, no prazo de até 20 (vinte) Dias

Úteis contados de sua assinatura ou da assinatura de eventual aditamento, conforme o caso, prorrogáveis por igual período, uma única vez, em caso de exigências apresentadas pelo RTD Competente, desde que se comprove que está envidando os seus melhores esforços para cumprir de forma tempestiva eventuais exigências apresentadas pelo RTD Competente;

- b) **(i)** realizar o protocolo para registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas (conforme abaixo definido) e de eventuais aditamentos perante o RTD Competente, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da assinatura do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas (conforme abaixo definido) e de eventuais aditamentos, conforme o caso; e **(ii)** obter o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas (conforme abaixo definido) e eventuais aditamentos perante o RTD Competente, no prazo de até 20 (vinte) Dias Úteis contados de sua assinatura ou da assinatura de eventual aditamento, conforme o caso, prorrogáveis por igual período, uma única vez, em caso de exigências apresentadas pelo RTD Competente, desde que se comprove que está envidando os seus melhores esforços para cumprir de forma tempestiva eventuais exigências apresentadas pelo RTD Competente; e
- c) **(i)** realizar a prenotação para registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme abaixo definido) e de eventuais aditamentos perante o Cartório de Registro de Imóveis competente ("RGI Competente"), no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da assinatura do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme abaixo definido) e de eventuais aditamentos, conforme o caso; e **(ii)** obter o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme abaixo definido) e eventuais aditamentos perante o RGI Competente, no prazo de até 20 (vinte) Dias Úteis contados de sua assinatura ou da assinatura de eventual aditamento, conforme o caso, prorrogáveis por igual período, uma única vez, em caso de exigências apresentadas pelo RGI Competente, desde que se comprove que está envidando os seus melhores esforços para cumprir de forma tempestiva eventuais exigências apresentadas pelo RGI Competente.

2.2.3. A Devedora entregará à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, 01 (uma) via eletrônica (formato *.pdf*) deste Termo de Emissão e dos Contratos de Garantia (conforme abaixo definido), devidamente registrados, em até 3 (três) Dias Úteis após a obtenção dos respectivos registros.

2.3. Dispensa de Registro da Emissão na CVM e na Associação das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA")

2.3.1. A presente Emissão não será objeto de registro perante a CVM ou a ANBIMA, uma vez que as Notas Comerciais serão objeto de colocação privada, sem qualquer intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou qualquer esforço de venda perante investidores indeterminados e/ou o público em geral, nos termos do artigo 51 da Lei nº 14.195/21.

2.4. Depósito para Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação

2.4.1. As Notas Comerciais não serão depositadas ou registradas para distribuição no mercado primário, negociação ou mercado secundário, custódia eletrônica ou liquidação em qualquer mercado organizado.

2.5. Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI

2.5.1. As Notas Comerciais serão subscritas pela Securitizadora, por meio da assinatura do Boletim de Subscrição, nos termos do modelo constante do Anexo VI. A Securitizadora, em seguida, emitirá 16 (dezesseis) Cédulas de Crédito Imobiliário integrais ("CCI"), representativa da totalidade dos créditos decorrentes das Notas Comerciais ("Créditos Imobiliários"), por meio do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI"), celebrado entre a Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin. CEP: 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de instituição custodiante ("Instituição Custodiante").

2.5.2. A Securitizadora, na qualidade de companhia securitizadora de créditos imobiliários, vinculará os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 16 (dezesseis) Séries da 87ª (octogésima sétima) Emissão da Securitizadora ("CRI"), conforme o *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 16 (dezesseis) Séries da 87ª (octogésima sétima) Emissão da Leverage Companhia Securitizadora de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Moma Residence Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.*, a ser celebrado entre a Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização" e "Agente Fiduciário", respectivamente).

2.5.3. Os CRI serão colocados junto a investidores no mercado de capitais, mediante oferta pública de distribuição, sob rito de registro automático, de acordo com o artigo 26, VIII, "b", da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM nº 160"), pela **GALAPAGOS CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 3507, 1º andar (parte) Jardim Paulistano, CEP 05401-400, inscrita no CNPJ sob o nº 28.650.236/0001-92 ("Coordenador Líder", "Oferta" e "Operação de Securitização", respectivamente), nos termos do "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, em Rito de Registro Automático, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 16 (dezesseis) Séries da*

87ª (octogésima sétima) Emissão da Leverage Companhia Securitizadora”, celebrado entre o Coordenador Líder, a Securitizadora e a Devedora (“Contrato de Distribuição”).

2.5.3.1. A Oferta será destinada a investidores qualificados, conforme definição do artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 (“Resolução CVM nº 30/21” e “Investidores Qualificados”, respectivamente) e deverá ocorrer até, no máximo, 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do anúncio de início de distribuição, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM nº 160 (“Prazo de Colocação”).

2.5.3.2. Para o encerramento da Oferta dos CRI, será permitida a distribuição parcial, desde que sejam colocados, no mínimo, 20.000 (vinte mil) CRI 1ª Série, equivalentes a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) na Data de Emissão dos CRI, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160 (“Montante Mínimo CRI”), independentemente da série, sendo certo que deverão ser observados os procedimentos descritos no Termo de Securitização.

2.5.5. Serão considerados “Documentos da Operação”: (i) o presente Termo de Emissão; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão Fiduciária (conforme abaixo definido); (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas (conforme abaixo definido); (v) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme abaixo definido); (vi) o Contrato de Monitoramento (conforme abaixo definido); (vii) o Contrato de Distribuição; (viii) o Termo de Securitização; (ix) o Anúncio de Início (conforme definido no Termo de Securitização); (x) o Anúncio de Encerramento (conforme definido no Termo de Securitização), (xi) Lâmina (conforme definido no Termo de Securitização); e (xii) Prospecto (conforme definido no Termo de Securitização) e Boletim de Subscrição dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização e observada a dispensa do artigo 9º, parágrafo 3º da Resolução CVM nº 160, para investidores profissionais), bem como todo e qualquer aditamento e demais instrumentos que integrem a Operação de Securitização e que venham a ser celebrados, os quais passarão a integrar automaticamente o conceito de Documentos da Operação, sendo certo que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

2.5.6. Em razão da vinculação dos Créditos Imobiliários oriundos das CCI, representativa das Notas Comerciais, aos CRI, fica vedada a transferência da titularidade das Notas Comerciais a terceiro distinto da Securitizadora. De igual modo, a modificação de qualquer direito previsto neste Termo de Emissão dependerá da aprovação prévia pelos investidores que tenham subscrito e integralizado os CRI no âmbito da Oferta Pública ou qualquer outro investidor que venha a ser titular de CRI, nos termos do Termo de Securitização (“Titulares dos CRI”), bem como de expressa anuência da Devedora, que tem ciência e concorda que em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, nos termos do artigo 25 da Lei 14.430/22, todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência da titularidade das Notas

Comerciais, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos Titulares dos CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação, retenção ou desconto. Neste sentido, os Créditos Imobiliários:

- (i) constituirão patrimônio separado, titularizado pela Securitizadora, que não se confunde com o seu patrimônio comum ou com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis ("Patrimônio Separado");
- (ii) serão mantidos apartados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Securitizadora até que se complete a amortização integral dos CRI, ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial dispostas no Termo de Securitização;
- (iii) serão destinados exclusivamente à amortização e remuneração dos CRI e ao pagamento dos prestadores de serviços da Patrimônio Separado que englobam mas não se limitam aos custos de administração, honorários advocatícios, contraprestação para os serviços de terceiros e quaisquer pagamentos decorrentes da Operação de Securitização, assim como de obrigações fiscais correlatas, observados os procedimentos estabelecidos no Termo de Securitização;
- (iv) não responderão perante os credores da Securitizadora por qualquer obrigação;
- (v) não serão passíveis de constituição de garantias por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI aos quais estão afetados.

2.6. A Securitizadora poderá ceder a sua posição neste Termo de Emissão à **RHINO SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 1.295, na categoria "S1", com sede no estado do Espírito Santo, na cidade de Vitória, na Avenida Nossa Senhora dos Navegantes, nº 451, sala 1001, Enseada do Sua, CEP 29.050-256, inscrita no CNPJ sob o nº 36.519.605/0001-30 ("Rhino") a seu exclusivo critério e sem a necessidade de realização prévia de Assembleia Especial dos Investidores dos CRI. As Partes formalizarão aditamento ao presente Termo de Emissão e aos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, para fins de formalização da substituição da Securitizadora pela Rhino, sendo certo que não será necessária a aprovação da celebração dos aditamentos necessários pela Assembleia Especial dos Investidores dos CRI, no prazo de até 15 (quinze) dias contados da referida cessão.

CLÁUSULA III

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

3.1. Destinação dos Recursos: Os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão, excluídos aqueles descritos na Cláusula 5.3 abaixo, serão integralmente destinados, diretamente pela Devedora para o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas e atinentes à aquisição, construção, reforma e/ou manutenção do empreendimento imobiliário alvo descrito na Tabela 1 do Anexo II a este Termo de Emissão ("Empreendimento Alvo"), conforme cronograma indicativo, previsto na Tabela 2 do Anexo II deste Termo de Emissão ("Cronograma Indicativo" e "Destinação Futura", respectivamente).

3.2. Para fins da verificação da Destinação Futura, a Devedora enviará ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, semestralmente, até 15 (quinze) dias após o término dos meses de junho e dezembro, relatório com descrição detalhada e exaustiva da Destinação Futura estabelecida nesta Cláusula 3, nos termos do Anexo III a este instrumento, descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento Alvo aplicados no respectivo período ("Relatório"), juntamente com os respectivos Documentos de Destinação (conforme abaixo definido) e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais, respeitado o aqui previsto. O primeiro Relatório deverá ser enviado até 15 de janeiro de 2027.

3.2.1. Para fins deste Termo de Emissão entende-se como "Documentos de Destinação": Relatório de Medição de obras emitido pelo engenheiro responsável, cronograma físico financeiro, termos de quitação, contratos de compra e venda, contratos de prestação de serviços, extrato de comprovante de pagamento/transferência, relatório de obras, notas fiscais/contratos e de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais e comprovantes de pagamentos em seus arquivos no formato ".xml", e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Emissão.

3.3. O Agente Fiduciário verificará semestralmente a Destinação Futura. O Agente Fiduciário obterá a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos mencionada na Cláusula 3.2 acima e na forma do Ofício Circular CVM/SRE 01/2021. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação de Destinação Futura as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, construção ou reforma de imóvel, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.

3.4. O Anexo II descreve a Destinação Futura dos referidos recursos, ou seja, despesas a incorrer, conforme Cronograma Indicativo.

3.5. A Devedora se compromete, em caráter irrevogável e irretratável, a fazer com que os recursos obtidos por meio do presente Termo de Emissão sejam aplicados, exclusivamente, conforme a Cláusula 3.1.

3.6. A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os Titulares dos CRI, a Securitizadora e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida na Cláusula 3.1, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos Titulares dos CRI, da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário.

3.8. Sem prejuízo do quanto previsto na Cláusula 9.6 abaixo, caso a Devedora deixe de cumprir o prazo aqui previsto para comprovação da Destinação de Recursos nos termos e na forma deste Termo de Emissão, a Devedora incorrerá em multa não compensatória de R\$1.000,00 (mil reais) por dia de atraso, a ser devida à Securitizadora, observado que esta cláusula sobreviverá à quitação das Obrigações Garantidas.

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

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

3.11. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras do Empreendimento Alvo, estando tal verificação restrita ao envio digital, pelo auditor independente de obras contratado para a medição de obras à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, dos Documentos de Destinação.

3.12. Adicionalmente, a Devedora, desde já, autoriza a Securitizadora e, ainda, o Agente Fiduciário, a verificar, por meio de empresas contratadas, por força de uma solicitação que lhes tenha sido expedida pelos Titulares dos CRI e/ou por órgãos públicos, a aplicação dos recursos obtidos pela Devedora por meio das Notas

Comerciais, às expensas do Patrimônio Separado.

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

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

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

3.16. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos documentos encaminhados da destinação de recursos que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento dos valores decorrentes do Preço de Integralização (conforme abaixo definido), observado o disposto na Cláusula V abaixo.

3.17. Em atendimento ao disposto na Resolução do Conselho Monetário Nacional ("CMN") nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada ("Resolução CMN 5.118"), os recursos líquidos captados por meio desta Emissão não poderão ser direcionados pela Devedora para reembolso de despesas.

3.18. Por fim, a Devedora declara que o Empreendimento Alvo não recebeu, até a presente data, recursos oriundos de captação por meio de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em notas comerciais ou outros títulos de dívida de emissão da Devedora ou de sociedades integrantes de seu grupo econômico, conforme discriminado no Anexo II a este Termo de Emissão.

3.19. Inserção de novos imóveis: Durante a vigência das Notas Comerciais, será facultado à Devedora a inserção de novos imóveis no rol de empreendimento alvo, desde que referida inserção seja aprovada previamente em Assembleia Especial de Investidores de CRI ("Assembleia"), pela maioria dos Titulares dos CRI em Circulação

presentes na respectiva Assembleia, seja em primeira ou em segunda convocação, nos termos do Termo de Securitização. Neste caso, será necessário aditar o presente Termo de Emissão, o Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

CLÁUSULA IV
CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DAS NOTAS COMERCIAIS

Série	16 (dezesseis) séries, abrangendo as " <u>Notas Comerciais 1ª Série</u> ", as " <u>Notas Comerciais 2ª Série</u> ", as " <u>Notas Comerciais 3ª Série</u> ", as " <u>Notas Comerciais 4ª Série</u> ", as " <u>Notas Comerciais 5ª Série</u> ", as " <u>Notas Comerciais 6ª Série</u> ", as " <u>Notas Comerciais 7ª Série</u> ", as " <u>Notas Comerciais 8ª Série</u> ", as " <u>Notas Comerciais 9ª Série</u> ", as " <u>Notas Comerciais 10ª Série</u> ", as " <u>Notas Comerciais 11ª Série</u> ", as " <u>Notas Comerciais 12ª Série</u> ", as " <u>Notas Comerciais 13ª Série</u> ", as " <u>Notas Comerciais 14ª Série</u> ", as " <u>Notas Comerciais 15ª Série</u> " e as " <u>Notas Comerciais 16ª Série</u> ".
Número da Emissão	1ª (primeira) emissão de Notas Comerciais da Devedora.
Valor Total da Emissão	R\$ 69.000.000,00 (sessenta e nove milhões de reais) na Data de Emissão (conforme abaixo definida) (" <u>Valor Total da Emissão</u> "), a ser alocado entre as Séries de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido abaixo). A quantidade final de Notas Comerciais a ser emitida e alocada em cada Série e a quantidade de Séries serão objeto de aditamento ao presente Termo de Emissão, conforme disposto abaixo.
Quantidade	69.000 (sessenta e nove mil) Notas Comerciais, a ser alocado entre as Séries de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes.

Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais	R\$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão (" <u>Valor Nominal Unitário</u> ").
Datas de Emissão	20 de julho de 2026 para a 1ª Série (" <u>Data de Emissão 1ª Série</u> "), 21 de julho de 2026 para a 2ª Série (" <u>Data de Emissão 2ª Série</u> "), 15 de outubro de 2026 para a 3ª Série (" <u>Data de Emissão 3ª Série</u> "), 16 de outubro de 2026 para a 4ª Série (" <u>Data de Emissão 4ª Série</u> "), 14 de janeiro de 2027 para a 5ª Série (" <u>Data de Emissão 5ª Série</u> "), 15 de janeiro de 2027 para a 6ª Série (" <u>Data de Emissão 6ª Série</u> "), 15 de abril de 2027 para a 7ª Série (" <u>Data de Emissão 7ª Série</u> "), 16 de abril de 2027 para a 8ª Série (" <u>Data de Emissão 8ª Série</u> "), 15 de julho de 2027 para a 9ª Série (" <u>Data de Emissão 9ª Série</u> "), 16 de julho de 2027 para a 10ª Série (" <u>Data de Emissão 10ª Série</u> "), 14 de outubro de 2027 para a 11ª Série (" <u>Data de Emissão 11ª Série</u> "), 15 de outubro de 2027 para a 12ª Série (" <u>Data de Emissão 12ª Série</u> "), 13 de janeiro de 2028 para a 13ª Série (" <u>Data de Emissão 13ª Série</u> "), 14 de janeiro de 2028 para a 14ª Série (" <u>Data de Emissão 14ª Série</u> "), 15 de maio de 2028 para a 15ª Série (" <u>Data de Emissão 15ª Série</u> ") e 16 de maio de 2028 para a 16ª Série (" <u>Data de Emissão 16ª Série</u> ").
Local de Emissão	São Paulo/SP
Prazo e Data de Vencimento	As Notas Comerciais 1ª Série terão prazo de 1.656 (mil seiscentos e cinquenta e seis) dias, vencendo-se, portanto, em 31 de janeiro de 2031 (" <u>Data de Vencimento 1ª Série</u> "); as Notas Comerciais 2ª Série terão prazo de 1.655 (mil seiscentos e cinquenta e cinco) dias, vencendo-se, portanto, em 31 de janeiro de 2031 (" <u>Data de Vencimento 2ª Série</u> "); as Notas Comerciais 3ª Série terão prazo de 1.569 (mil quinhentos e sessenta e

	nove) dias, vencendo-se, portanto, em 31 de janeiro de 2031 (<u>"Data de Vencimento 3ª Série"</u>); as Notas Comerciais 4ª Série terão prazo de 1.568 (mil quinhentos e sessenta e oito) dias, vencendo-se, portanto, em 31 de janeiro de 2031 (<u>"Data de Vencimento 4ª Série"</u>); as Notas Comerciais 5ª Série terão prazo de 1.478 (mil quatrocentos e setenta e oito) dias, vencendo-se, portanto, em 31 de janeiro de 2031 (<u>"Data de Vencimento 5ª Série"</u>); as Notas Comerciais 6ª Série terão prazo de 1.477 (mil quatrocentos e setenta e sete) dias, vencendo-se, portanto, em 31 de janeiro de 2031 (<u>"Data de Vencimento 6ª Série"</u>); as Notas Comerciais 7ª Série terão prazo de 1.387 (mil trezentos e oitenta e sete) dias, vencendo-se, portanto, em 31 de janeiro de 2031 (<u>"Data de Vencimento 7ª Série"</u>); as Notas Comerciais 8ª Série terão prazo de 1.386 (mil trezentos e oitenta e seis) dias, vencendo-se, portanto, em 31 de janeiro de 2031 (<u>"Data de Vencimento 8ª Série"</u>); as Notas Comerciais 9ª Série terão prazo de 1.296 (mil duzentos e noventa e seis) dias, vencendo-se, portanto, em 31 de janeiro de 2031 (<u>"Data de Vencimento 9ª Série"</u>); as Notas Comerciais 10ª Série terão prazo de 1.295 (mil duzentos e noventa e cinco) dias, vencendo-se, portanto, em 31 de janeiro de 2031 (<u>"Data de Vencimento 10ª Série"</u>); as Notas Comerciais 11ª Série terão prazo de 1.205 (mil duzentos e cinco) dias, vencendo-se, portanto, em 31 de janeiro de 2031 (<u>"Data de Vencimento 11ª Série"</u>); as Notas Comerciais 12ª Série terão prazo de 1.204 (mil duzentos e quatro) dias, vencendo-se, portanto, em 31 de janeiro de 2031 (<u>"Data de Vencimento 12ª Série"</u>); as Notas Comerciais 13ª Série terão prazo de 1.114 (mil cento e

	quatorze) dias, vencendo-se, portanto, em 31 de janeiro de 2031 ("<u>Data de Vencimento 13ª Série</u>"); as Notas Comerciais 14ª Série terão prazo de 1.113 (mil cento e treze) dias, vencendo-se, portanto, em 31 de janeiro de 2031 ("<u>Data de Vencimento 14ª Série</u>"); as Notas Comerciais 15ª Série terão prazo de 991 (novecentos e noventa e um) dias, vencendo-se, portanto, em 31 de janeiro de 2031 ("<u>Data de Vencimento 15ª Série</u>"); e as Notas Comerciais 16ª Série terão prazo de 990 (novecentos e noventa) dias, vencendo-se, portanto, em 31 de janeiro de 2031 ("<u>Data de Vencimento 16ª Série</u>"), ressalvadas as Hipóteses de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definidas), Resgate Antecipado Compulsório (conforme abaixo definido), Amortização Antecipada Compulsória (conforme abaixo definido), Resgate Antecipado Facultativo (conforme abaixo definido), Amortização Antecipada Facultativa (conforme abaixo definido), nos termos deste Termo de Emissão.

4.1. Procedimento de Colocação

4.1.1. As Notas Comerciais serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição, de forma que não estão sujeitas ao artigo 19 da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976 ou à Resolução CVM nº 160.

4.1.2. A existência de cada Série e a quantidade de Notas Comerciais a ser alocada no âmbito de cada Série serão definidas de acordo com o resultado do Procedimento de Bookbuilding, a ser realizado no âmbito da Oferta dos CRI, conforme o Sistema de Vasos Comunicantes.

4.1.3. De acordo com o sistema de vasos comunicantes, a quantidade de Notas Comerciais emitida em cada uma das Séries deverá ser deduzida da quantidade total de Notas Comerciais total, definindo a quantidade a ser alocada nas outras Séries, de forma que a soma das Notas Comerciais alocadas em cada uma das séries efetivamente emitida deverá corresponder à quantidade total de Notas Comerciais objeto da Emissão. Não haverá valor mínimo ou máximo para alocação entre as

séries, sendo que qualquer uma das séries poderá não ser emitida ("Sistema de Vasos Comunicantes").

4.1.4. As Notas Comerciais serão alocadas entre as Séries de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, de forma a atender a demanda a ser verificada com base no resultado do Procedimento de Bookbuilding, a ser realizado no âmbito da Oferta dos CRI.

4.1.5. No âmbito da Oferta dos CRI, o Coordenador Líder da Oferta organizará um procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas durante o Período de Reservas (conforme definido no Termo de Securitização) previsto nos prospectos da Oferta dos CRI, sem lotes mínimos ou máximos, para definir: (i) o número de séries da emissão dos CRI, e, consequentemente, o número de séries da emissão das Notas Comerciais, conforme Sistema de Vasos Comunicantes, ressalvado que qualquer uma das respectivas Séries poderá ser cancelada; (ii) a quantidade de CRI a ser alocada em cada série da emissão dos CRI e, consequentemente, a quantidade de Notas Comerciais a ser alocada em cada Série da Emissão das Notas Comerciais; e (iii) exceto em relação aos CRI 1ª Série e CRI 2ª Série (conforme definidos no Termo de Securitização), as taxas finais para a remuneração dos CRI da respectiva Série e, consequentemente, as taxas finais para a Remuneração das Notas Comerciais da respectiva série ("Procedimento de Bookbuilding").

4.1.6. Após o Procedimento de Bookbuilding e antes da Primeira Data de Integralização, este Termo de Emissão deverá ser aditado para formalizar o resultado dos itens (i) a (iii) acima. As Partes ficam desde já autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Emitente e/ou pela Securitizadora ou, ainda, aprovação por Assembleia Especial de Titulares de CRI.

4.1.7. Os critérios objetivos adotados no Procedimento de Bookbuilding no âmbito da Oferta dos CRI para a fixação das taxas finais da Remuneração dos CRI de cada série e, consequentemente, da Remuneração das Notas Comerciais de cada série consistirão: (i) no estabelecimento de taxa teto para cada série, a qual será divulgada ao mercado no Prospecto Preliminar com os valores constantes das taxas máximas previstas para a Remuneração das Notas Comerciais; (ii) no âmbito do processo de coleta de intenções de investimento, os Investidores poderão indicar nas intenções de investimento uma taxa mínima para a remuneração de determinada série, desde que não seja superior à taxa teto da série em questão, como condição para sua aceitação à Oferta dos CRI, sob pena de cancelamento da intenção de investimento; e (iii) para apuração da taxa final: (a) serão atendidas as intenções de investimento que indicarem as menores taxas, adicionando-se as intenções de investimento que indicarem taxas imediatamente superiores (observada a taxa teto da respectiva série), até que seja atingido o valor da respectiva Série, e (b) as intenções de investimento canceladas serão desconsideradas no referido procedimento de apuração da taxa final.

4.2. Forma e Comprovação de Titularidade das Notas Comerciais e

Custódia das Notas Comerciais

4.2.1. As Notas Comerciais serão emitidas exclusivamente sob a forma escritural, e a sua titularidade será atribuída exclusivamente por meio de controle realizado nos sistemas informatizados do Escriturador, por meio de extrato de conta de depósito emitido pelo Escriturador, nos termos do Artigo 49 da Lei nº 14.195/21.

4.2.2. O Escriturador não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao titular das Notas Comerciais, assumindo apenas a obrigação de escriturar a titularidade das Notas Comerciais ora emitidas e pela custódia de 1 (uma) via original emitida eletronicamente deste Termo de Emissão.

4.2.3. Não poderá haver negociação das Notas Comerciais pela Securitizadora, tendo em vista que os Créditos Imobiliários a ela devidos configurarão o lastro da Emissão de CRI.

4.2.4. Na hipótese de o Escriturador vir a ser descredenciado para a prestação dos serviços de escrituração das Notas Comerciais, a Devedora contratará novo escriturador para as Notas Comerciais, previamente aprovado pela Securitizadora, conforme deliberado pelos titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da data de descredenciamento, que será informada à Devedora pelo Escriturador no dia da ciência do ocorrido.

4.2.5. A Devedora obriga-se a entregar ao Escriturador das Notas Comerciais 1 (uma) via original, emitida na forma eletrônica deste Termo de Emissão, para possibilitar-lhe prestar os serviços de custódia do presente Termo de Emissão, obrigando-se ainda a, sempre que houver aditamento ao presente Termo de Emissão, enviar ao Escriturador 1 (uma) via original emitida eletronicamente do aditamento, para fins de custódia.

4.2.6. O serviço de escrituração realizado pelo Escriturador deverá ser efetuado em sistemas que atendam aos seguintes requisitos: (i) comprovação da observância de padrões técnicos adequados, em conformidade com os Princípios para Infraestruturas do Mercado Financeiro do *Bank for International Settlements* (BIS), inclusive no que diz respeito à segurança, à governança e à continuidade de negócios; (ii) garantia de acesso integral às informações mantidas por si ou por terceiros por elas contratados para realizar atividades relacionadas com a escrituração; (iii) garantia de acesso amplo a informações claras e objetivas aos participantes do mercado, sempre observadas as restrições legais de acesso a informações; e (iv) observância de requisitos e emprego de mecanismos que assegurem a interoperabilidade com os demais sistemas de escrituração autorizados pela CVM.

4.3. Conversibilidade

4.3.1. As Notas Comerciais não serão conversíveis.

4.4. Local de Pagamento

4.4.1. Os pagamentos serão efetuados pela Devedora na conta corrente nº 98482-8, agência 0393 do Banco Itaú Unibanco (341), conta do patrimônio separado dos CRI, de titularidade da Securitizadora ("Conta Centralizadora").

4.5. Prorrogação dos Prazos

4.5.1. Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos para pagamento de qualquer obrigação prevista ou decorrente da Emissão até o próximo Dia Útil subsequente, sem acréscimo de juros ou de qualquer outro encargo moratório aos valores a serem pagos, quando a data de tais pagamentos coincidir com sábado, domingo e feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

4.5.2. Considera-se "Dia(s) Útil(eis)" (i) com relação a qualquer pagamento realizado por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) com relação a qualquer outro pagamento que não seja realizado por meio da B3, bem como com relação a outras obrigações previstas neste instrumento, qualquer dia no qual haja expediente bancário na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo.

4.6. Renegociação

4.6.1. Qualquer alteração a este Termo de Emissão, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI, reunidos em Assembleia, nos termos e condições do Termo de Securitização.

4.6.1.1. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Especial de Investidores dos CRI para deliberar a alteração deste Termo de Emissão, sempre que tal alteração: **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, B3, Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais – ANBIMA e/ou demais reguladores, bem como de exigências formuladas por Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Registro de Imóveis e/ou Juntas Comerciais, pertinentes aos Documentos da Operação; **(ii)** decorrer da verificação de erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; **(iii)** seja necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros; ou **(iv)** seja necessária em virtude de aditamentos já expressamente previstos nos Documentos da Operação, em todo o caso, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os titulares dos CRI.

4.6.2. Os atos e decisões relevantes a serem tomados decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses da Securitizadora, deverão ser obrigatoriamente comunicados por meio de envio de notificação/comunicação direta

à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário.

CLÁUSULA V

PREÇO E FORMA DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

5.1. Observado o disposto no item 5.2 abaixo, as Notas Comerciais serão subscritas na Data de Emissão, a partir da qual constarão no patrimônio da Securitizadora, ainda que não tenha havido a integralização das mesmas, uma vez que a integralização ocorrerá em conjunto com a integralização dos CRI (i) pelo seu Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização de cada Série; ou (ii) em uma Data de Integralização posterior, conforme o caso, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais de cada Série, conforme descrito na Cláusula 6.1 abaixo, acrescido de Juros Remuneratórios, calculados *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou da última data de pagamento dos Juros Remuneratórios, inclusive, conforme o caso, até a data de sua efetiva integralização, exclusive, observado que o valor de integralização das Notas Comerciais corresponderá ao exato valor de integralização dos CRI ("Preço de Integralização").

5.1.1. Os CRI poderão ser subscritos e integralizados com ágio ou deságio, a ser definido pelo Coordenador Líder, no ato da sua integralização, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI integralizados em uma mesma data, nos termos do artigo 61, §1ª, da Resolução CVM nº 160. Consequentemente, as Notas Comerciais serão integralizadas com ágio ou deságio correspondentes, conforme o caso.

5.1.2. Os CRI serão integralizados, em moeda corrente nacional, podendo ser à vista, na data de formalização dos respectivos documentos de aceitação, ou a prazo, em datas posteriores, caso assim pactuado em compromissos de investimento formalizados entre os titulares dos CRI, a Securitizadora, na qualidade de emissora dos CRI, e o Coordenador Líder, na qualidade de distribuidor dos CRI.

5.1.3. Entende-se por "Data de Pagamento" o dia útil anterior à Data de Aniversário (conforme abaixo definido), sendo o último pagamento devido na Data de Vencimento.

5.2. As Notas Comerciais serão subscritas nesta data, pela Securitizadora, e serão integralizadas a prazo, em moeda corrente nacional, exclusivamente com os recursos oriundos da integralização das respectivas séries dos CRI, em tranches (cada uma, uma "Data de Integralização" e "Integralizações", respectivamente). Tendo em vista o uso dos recursos oriundos da integralização dos CRI para liberação à Emitente de acordo com o fluxo de liberações previsto para o Fundo de Obras, para o pagamento das Despesas Iniciais e para a composição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva, por conta e ordem desta, a Integralização será considerada como formalmente realizada quando do depósito dos recursos da respectiva Integralização dos CRI na Conta Centralizadora, ainda que a efetiva disponibilização à Emitente de tais recursos aguarde o cumprimento das Condições Precedentes aplicáveis à

respectiva liberação ou não sejam recebidos pela Securitizadora em tempo hábil para disponibilização.

5.3. A Devedora declara, neste ato e perante o Escriturador, que reconhece a formalização e quitação da integralização das Notas Comerciais pelo Titular em favor dela e nos parâmetros previstos neste instrumento por meio do depósito dos recursos da respectiva Emissão na conta corrente nº 96648-7, agência 0332, mantida junto ao Banco Bradesco (237), de titularidade da Devedora ("Conta de Livre Movimentação"), ainda que seja necessária a dedução de eventuais custos, despesas e retenções incidentes sobre esse valor e/ou que a liberação dele dependa do cumprimento de condições precedentes ou o adimplemento de quaisquer obrigações previstas neste instrumento pela Devedora. Dessa forma, a Devedora assume plena responsabilidade pela veracidade da integralização do Ativo, licitude e suficiência dos valores aportados, em estrita observância à legislação aplicável a esta Emissão, bem como à Lei nº 9.613/98 e aos regulamentos do COAF relativos à prevenção e repressão à lavagem de dinheiro, eximindo o Escriturador desta responsabilidade e da análise do seu mérito.

5.3.1 A Devedora autoriza o Escriturador a proceder ao registro da posição de titular do Ativo em nome do Titular na data de assinatura Termo de Emissão, sendo devido ao Escriturador o direito de indenização por quaisquer perdas ou demandas devidamente comprovadas decorrentes de informações inverídicas, omissas ou ilícitas, conforme pactuado neste instrumento.

5.4. Retenções e Descontos das Integralizações. As Partes desde já convencionam que, após a primeira integralização dos CRI na Conta Centralizadora ("Primeira Integralização"), a liberação à Devedora dos recursos nela depositados sofrerá as retenções e/ou descontos abaixo descritos, por conta e ordem da Devedora:

(i) A soma das despesas iniciais (*flat*), conforme descritas no Anexo IV a este Termo de Emissão ("Despesas Iniciais");

(ii) o valor equivalente a quatro parcelas futuras de remuneração, necessário à constituição do fundo de reserva, que será retido na Conta Centralizadora ("Valor Inicial do Fundo de Reserva"), sendo certo que, até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, deverá ser, a todo momento, equivalente a, no mínimo, uma parcela futura de remuneração ("Valor Mínimo do Fundo de Reserva"). As regras para utilização, recomposição e investimento dos recursos que compõem o Fundo de Reserva, dentre outras disposições, constam da Cláusula 7.6 abaixo ("Fundo de Reserva"); e

(iii) o valor de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), necessário à constituição do fundo de despesas, que será retido na Conta Centralizadora ("Valor Inicial do Fundo de Despesas"), sendo certo que, até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, deverá ser, a todo momento, equivalente a, no mínimo, 12 (doze) meses

de despesas recorrentes ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"). As regras para utilização, recomposição e investimento dos recursos que compõem o Fundo de Despesas, dentre outras disposições, constam da Cláusula 7.7 abaixo ("Fundo de Despesas").

5.4.1. O Valor Mínimo do Fundo de Reserva e o Valor Mínimo do Fundo de Despesas e o Fundo de Obras deverão ser recompostos, prioritariamente, com os recursos decorrentes dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, nos termos da Ordem de Pagamentos, e, caso estes sejam insuficientes, por recursos das Integralizações, e, em último caso, caso as retenções acima previstas não sejam suficientes para a recomposição, por aporte direto da Devedora na Conta Centralizadora, com recursos próprios, em até 05 (cinco) Dias Úteis após solicitação da Securitizadora, mediante TED (Transferência Eletrônica Disponível) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes, sob pena de configuração de Hipótese de Vencimento Antecipado Não Automático.

5.5. Direito de Retenção. Sem prejuízo de qualquer disposição prevista neste instrumento, nenhum recurso será pago, liberado, disponibilizado ou devolvido à Devedora, a qualquer título, se, no momento do respectivo pagamento, liberação, disponibilização ou devolução, for constatada, pela Securitizadora, a seu exclusivo critério, a ocorrência de descumprimento de qualquer obrigação assumida pela Devedora e pela Fiadora, em qualquer dos Documentos da Operação e/ou a existência de risco de perecimento de qualquer bem pertencente ao Patrimônio Separado e/ou pagamento, liberação, disponibilização ou devolução leve a um agravamento de qualquer risco vinculado à Operação de Securitização em comparação com as circunstâncias na Data de Emissão. O disposto nesta Cláusula será aplicável, inclusive, para fins de verificação de cumprimento de Condições Precedentes, e prevalecerá em caso de conflito com qualquer outra disposição prevista em qualquer dos Documentos da Operação.

5.6. Primeira Liberação de Recursos. Os recursos objeto da primeira Integralização, líquidos das retenções e descontos indicados nas Cláusulas 5.4 e 5.4.1 acima, sem a incidência de quaisquer remunerações, encargos ou penalidades, serão liberados à Devedora mediante a Transferência Eletrônica Disponível – TED, ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, o que inclui, mas sem limitação, o pagamento instantâneo brasileiro (PIX), para a Conta de Livre Movimentação no mesmo dia da primeira Integralização, caso seja realizada até as 12h00 (doze) horas (exclusive), ou no Dia Útil imediatamente subsequente à data da respectiva Integralização, se realizada após as 12h00 (doze) horas (inclusive), desde que verificado, pela Securitizadora, o atendimento cumulativo da totalidade das seguintes condições ("Condições Precedentes Primeira Liberação"):

- (i) Perfeita formalização dos Documentos da Operação, entendendo-se como tal a sua assinatura (incluindo seus anexos, quando for o caso) pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes pelo assessor legal da Operação;

- (ii) Arquivamento na Junta Comercial competente das Aprovações Societárias, que foram necessárias para a realização da Operação de Securitização e a outorga das Garantias, bem como a assunção de todas as obrigações assumidas nos Documentos da Operação;
- (iii) Protocolo do presente Termo de Emissão perante o RTD Competente;
- (iv) Protocolo do Contrato de Cessão Fiduciária perante o RTD Competente;
- (v) Protocolo do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas perante o RTD Competente;
- (vi) Prenotação do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel perante o RGI Competente;
- (vii) Protocolo da alteração do contrato social da Devedora na Junta Comercial competente com a finalidade de refletir a Alienação Fiduciária de Quotas;
- (viii) Recebimento de uma via digital do relatório definitivo de auditoria legal e financeira realizada pelo Agente de Monitoramento (conforme abaixo definido) tendo por objeto os Créditos Cedidos Fiduciariamente (conforme abaixo definido), de forma satisfatória, a exclusivo critério da Securitizadora;
- (ix) Recebimento do primeiro Relatório de Medição (conforme abaixo definido) pelo Agente de Medição (conforme abaixo definido), contendo, inclusive, o Cronograma de Obras (conforme abaixo definido), de forma satisfatória, a exclusivo critério da Securitizadora;
- (x) Recebimento de uma via digital do relatório definitivo de auditoria legal (*due diligence*) realizada pelo assessor legal da Operação de Securitização, devidamente assinado, sem o apontamento de ressalvas, a exclusivo critério da Securitizadora, averiguando a possibilidade desta Emissão e a possibilidade de outorga das Garantias, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação;
- (xi) Recebimento pela Securitizadora da *Legal Opinion* elaborada e assinada com certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil pelo assessor legal da Operação, endereçada à Securitizadora, e sem qualquer restrição de uso, atestando, a exclusivo critério da Securitizadora, sem o apontamento de ressalvas, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a consistência das informações fornecidas pelas partes, com base nas informações apresentadas, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, e a inexistência de

quaisquer ressalvas para a realização da Operação;

- (xii) A emissão, subscrição e integralização do Montante Mínimo;
- (xiii) Registro do Termo de Securitização perante a B3;
- (xiv) Registro automático da Oferta dos CRI da 1ª Série junto à CVM;
- (xv) Apresentação de Declaração de Veracidade assinada pela Devedora e Fiadora, conforme o artigo 24 da Resolução CVM 160, em termos satisfatórios à Securitizadora e ao Coordenador Líder; e
- (xvi) Apresentação do Questionário de *Bringdown Due Diligence Call*, devidamente assinado pela Devedora e pela Securitizadora ao Coordenador Líder.

5.7. Liberação de Recursos Subsequentes. Os recursos objeto das demais Integralizações, líquidos das retenções e descontos indicados na Cláusula 5.4.1 acima, sem a incidência de quaisquer remunerações, encargos ou penalidades, serão integralmente retidos em um fundo de obras na Conta Centralizadora ("Fundo de Obras") e liberados à Devedora mensalmente, até o dia 20 (vinte) de cada mês ou Dia Útil subsequente, desde que com, no mínimo, 2 (dois) Dias Úteis do recebimento do Relatório de Medição (conforme abaixo definido) ("Data de Liberação"), no montante necessário para adiantar à Devedora os valores que serão incorridos no desenvolvimento do Empreendimento Alvo no mês imediatamente subsequente, mediante Transferência Eletrônica Disponível – TED para a Conta de Livre Movimentação, desde que verificado, pela Securitizadora, o atendimento cumulativo das seguintes condições ("Condições Precedentes Liberações Subsequentes" e, quando em conjunto com as Condições Precedentes Primeira Liberação, apenas "Condições Precedentes"):

- (i) Atendimento cumulativo das Condições Precedentes Primeira Liberação;
- (ii) Registro do presente Termo de Emissão perante o RTD Competente;
- (iii) Registro do Contrato de Cessão Fiduciária perante o RTD Competente;
- (iv) Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas perante o RTD Competente;
- (v) Registro do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel perante o RGI Competente;
- (vi) A partir da segunda liberação de recursos, apresentação, pelo Agente de Medição (conforme abaixo definido), de Relatório de Medição (conforme abaixo definido) que indique que os recursos já liberados foram integralmente destinados ao Empreendimento Alvo;

(vii) A apresentação, pelo Agente de Medição (conforme abaixo definido), de Relatório de Medição (conforme abaixo definido) em que conste avanço físico das obras do Empreendimento Alvo equivalente a, pelo menos, 85% (oitenta e cinco por cento) do avanço físico previsto no Cronograma de Obras para aquele mês;

(viii) A apresentação, pelo Agente de Medição, de Relatório de Medição em que conste avanço financeiro das obras do Empreendimento Alvo equivalente a, pelo menos, 90% (noventa por cento) do avanço financeiro previsto no Cronograma de Obras para aquele mês; e

(ix) A integralização dos CRI da respectiva série, em montante equivalente ao valor de cada liberação.

5.8. O não cumprimento das Condições Precedentes Primeira Liberação em até 90 (noventa) dias corridos a contar da Data de Emissão acarretará no cancelamento das Notas Comerciais e da rescisão dos demais Documentos da Operação, obrigando-se a Devedora de pagar ou reembolsar, conforme o caso, a Securitizadora, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis do recebimento de notificação da Credora neste sentido, de todos os custos e Despesas (conforme definido abaixo) efetivamente incorridos pela Securitizadora até a data da rescisão, sendo certo que, em nenhuma hipótese, a Securitizadora incorrerá em custos e Despesas arcados com recursos próprios.

5.8.1. Na hipótese prevista no item acima, a Securitizadora, exclusivamente e no limite dos recursos do Patrimônio Separado ou com o pagamento feito pela Devedora em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, deverá restituir aos respectivos Titulares dos CRI a totalidade do valor de integralização dos CRI, acrescido da Remuneração, calculado *pro rata temporis* desde a data de integralização dos CRI até o resgate antecipado total dos CRI, e demais juros e encargos moratórios eventualmente previstos neste Termo de Emissão, sendo certo que, em nenhuma hipótese, a Securitizadora responderá com seu patrimônio próprio, sem prejuízo da obrigação de a Devedora realizar o pagamento de eventual saldo devedor.

5.8.2. Caso já tenha ocorrido a integralização dos CRI, no todo ou em parte, caberá à Securitizadora proceder com o resgate antecipado total dos CRI, com a utilização dos recursos depositados na Conta Centralizadora, ficando a Emitente exclusivamente responsável pelo pagamento dos valores ou encargos, se houver, devidos nos termos da Cláusula 5.8.1 acima, bem como por qualquer diferença que seja devida à Securitizadora para viabilizar o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI.

5.8.3. Fica desde já estabelecido que, até o atendimento da totalidade das Condições Precedentes Primeira Liberação, ou ainda, até que o cumprimento de tais Condições Precedentes Primeira Liberação seja dispensado pelos Titulares dos CRI, a Securitizadora não possui qualquer obrigação pecuniária perante a Devedora em relação aos valores correspondentes ao Valor Total da Emissão, que estejam

mantidos em depósito com a Securitizadora, incluindo, sem limitação, a obrigação de pagamento de qualquer remuneração ou correção monetária à Devedora sobre o Valor Total da Emissão ou o Valor Total da Emissão líquido.

5.9. Investimentos Permitidos. Os valores decorrentes da integralização das Notas Comerciais, do Fundo de Reserva, do Fundo de Despesas e do Fundo de Obras, enquanto retidos na Conta Centralizadora poderão ser aplicados pela Securitizadora em (i) Títulos de emissão do Tesouro Nacional; (ii) Certificados e recibos de depósito bancário de emissão das seguintes instituições financeiras: Caixa Econômica Federal, Banco Bradesco S.A., Banco do Brasil S.A., Itaú Unibanco S.A., Banco BTG Pactual S.A. ou Banco Santander (Brasil) S.A., em ambos os casos com liquidez diária; e/ou (iii) Operações compromissadas com liquidez diária ("Investimentos Permitidos").

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

5.9.2. Os rendimentos auferidos em decorrência dos Investimentos Permitidos estarão sujeitos à incidência de tributos, conforme legislação aplicável, incluindo, mas não se limitando, ao IR e IOF, quando aplicáveis. Tais tributos serão integralmente suportados pela Devedora, não cabendo à Securitizadora qualquer responsabilidade por ônus tributários decorrentes dos Investimentos Permitidos.

5.9.3. Adiantamentos. Havendo recursos em montante suficiente para tanto no Fundo de Obras, a Devedora poderá solicitar adiantamentos para aquisição de materiais e/ou serviços para entrega futura ("Adiantamentos"), desde que apresente à Securitizadora, e ao Agente de Medição a descrição dos materiais e/ou serviços a serem pagos com tais recursos, as notas fiscais respectivas e o contrato de aquisição de tais materiais e/ou serviços.

5.9.3.1. Os Adiantamentos previstos acima deverão ser realizados com 2 (dois) Dias Úteis contados da data de aprovação do Agente de Medição e da Securitizadora, e deverão observar o limite máximo acumulado total de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) a serem descontados, bem como o limite máximo do item do orçamento apresentado inicialmente, sendo certo que sua liberação pela Securitizadora ficará sujeita à aprovação pelo Agente de Medição, observado que a utilização de tais recursos oriundos dos Adiantamentos, observado o limite, poderão ser liberados à Devedora sem necessidade de aprovação dos Titulares dos CRI.

5.9.3.2. O valor dos Adiantamentos será deduzido do Fundo de Obras a partir da data em que for liberado à Devedora, deixando de estar disponíveis para novos desembolsos do Fundo de Obras, independentemente de eventuais perecimentos,

inocuidades, extravios, inadequações ou qualquer outro motivo que impeça a utilização dos materiais e/ou serviços adquiridos com recursos do Adiantamento nas obras do Empreendimento Alvo.

5.9.3.3. Os pagamentos dos serviços e materiais a serem adquiridos com os recursos dos Adiantamentos serão realizados diretamente pela Devedora, e os respectivos comprovantes dos pagamentos aos fornecedores/prestadores deverão ser entregues ao Agente de Medição, com cópia para a Securitizadora, até a data da próxima liberação do Fundo de Obras imediatamente subsequente ao da liberação de um Adiantamento, sendo certo que a respectiva liberação não ocorrerá caso tais comprovantes não sejam enviados.

5.9.4. Acompanhamento das Obras pelo Agente de Medição. Caberá à CONSTRUCT IN DESENVOLVIMENTO E LICENCIAMENTO DE PROGRAMAS PARA COMPUTADOR S.A. (CNPJ 34.351.521/0001-05) ("Constructin") ou outra empresa especializada, contratada a exclusivo critério da Securitizadora ("Agente de Medição"), o acompanhamento e a realização das medições mensais das obras do Empreendimento Alvo, devendo disponibilizar à Securitizadora, mensalmente, até o dia 15 (quinze) de cada mês, ou o Dia Útil subsequente, caso não o seja, o relatório de medição do avanço das obras do Empreendimento Alvo ("Relatório de Medição"). A Devedora poderá, a qualquer tempo, solicitar medições extraordinárias das obras do Empreendimento Alvo.

5.9.4.1. A Devedora, desde já, se compromete a disponibilizar ao Agente de Medição e/ou à Securitizadora, todos os livros, documentos, acessos e informações necessários à prestação dos serviços descritos neste Termo de Emissão em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação.

5.9.4.2. O Relatório de Medição disponibilizado na primeira Data de Medição contém o cronograma físico-financeiro indicativo das obras do Empreendimento Alvo ("Cronograma de Obras"), que será tomado como parâmetro nas verificações posteriores acerca do avanço das obras e objeto de análise para fins de liberação mensal do Fundo de Obras, como previsto na Cláusula 5.7. deste Termo de Emissão.

5.9.5. Direcionamento do Excedente até a obtenção do Habite-se. Caso, até a emissão do Habite-se do Empreendimento Alvo, sobejem recursos na Conta Centralizadora após o pagamento dos itens "(i)" a "(vii)" da Cláusula Décima Sexta do Termo de Securitização ("Excedente"), tais recursos deverão ser direcionados, pela Securitizadora, para o Fundo de Obras.

CLÁUSULA VI

ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, REMUNERAÇÃO, ORDEM DE PAGAMENTOS E AMORTIZAÇÃO DAS NOTAS COMERCIAIS

6.1. Atualização Monetária

6.1.1. O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais das 1ª, 3ª, 5ª, 7ª, 9ª, 11ª, 13ª e 15ª Séries ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais das 1ª, 3ª, 5ª, 7ª, 9ª, 11ª, 13ª e 15ª Séries, conforme o caso, será atualizado monetariamente mensalmente ("Atualização Monetária") a partir da primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a próxima Data de Pagamento (exclusive), pela variação positiva acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ("IPCA"), calculado de forma *pro rata temporis*, base 360 (trezentos e sessenta) dias, sendo que o produto da Atualização Monetária das Notas Comerciais será automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado"), seguindo a seguinte fórmula:

$$VNa = VNe \times C$$

onde:

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

VNe = Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, após amortização ou atualização monetária a cada período, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

$$C = \left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dcp}{dct}}$$

NI_k = Valor do número-índice do IPCA referente ao segundo mês anterior ao mês da Data de Integralização ou Data de Pagamento. Exemplificativamente, para a primeira data de pagamento, no mês de fevereiro, será utilizado o número índice do IPCA do mês de dezembro, divulgado no mês de janeiro.

NI_{k-1} = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior ao mês "k";

dcp = Número de dias corridos existente entre (a) a primeira Data de Integralização ou a última data de aniversário das Notas Comerciais, sendo todas as datas de aniversário o dia 25 (vinte e cinco) de cada mês ("Data de Aniversário") (inclusive), o que ocorrer por último, e (b) a data de cálculo (exclusive), sendo "dcp" um número inteiro.

dct = Número de dias corridos entre a última (inclusive) e a próxima data de

pagamento (exclusive), sendo DCT um número inteiro.

Sendo que:

- (i) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;
- (i) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor sem necessidade de ajuste a este Termo de Emissão ou qualquer outra formalidade;
- (ii) os fatores resultantes da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dcp}{dct}}$ são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e
- (iii) o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

6.1.2. Indisponibilidade do IPCA. No caso de indisponibilidade do IPCA, a aplicação do IPCA observará o disposto abaixo:

- (i) Na hipótese de não divulgação do Nik, até a Data de Pagamento, por qualquer razão, impossibilitando, portanto, o cálculo final do valor então devido pela aplicação do fator acumulado da variação do IPCA, será aplicada a última variação do índice conhecida, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades quando da divulgação posterior do índice que seria aplicável, por parte da Devedora;
- (ii) Caso o IPCA, por qualquer motivo, deixe de ser publicado durante o prazo da Emissão ou tenha a sua aplicação proibida por prazo superior a 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para a sua apuração e/ou divulgação, o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais passará a ser atualizado por qualquer outro índice que venha a substituí-lo, por força de lei ou regulamento aplicável à hipótese ou, ainda, na ausência de índice de correção legalmente previsto, pelo IPC, ou, na ausência deste, pelo INPC. Caso não haja a divulgação de índice substituto, dentro do prazo acima, e, ainda, também não estejam sendo divulgados o IPC e o INPC, deverá ser convocada pela Securitizadora, em até 5 (cinco) contados do fim do prazo de 10 (dez) dias retromencionado, Assembleia Especial de Investidores dos CRI, observados os procedimentos previstos no Termo de Securitização, para deliberar sobre a ratificação de índice substituto ao IPCA previamente eleito de comum acordo entre a Devedora e a Securitizadora;
- (iii) Tanto o IPCA, quanto o novo índice citado no item (iii), acima, e os eventuais outros índices deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo; e

(iv) Caso não haja acordo sobre o novo índice ou em caso de ausência de quórum de instalação em segunda convocação e/ou de ausência de quórum de deliberação, a Devedora deverá resgatar a integralidade das Notas Comerciais, com o consequente cancelamento dos CRI, no prazo de 30 (trinta) dias após a data em que se verificar a impossibilidade de um acordo ou na data em que a referida assembleia deveria ter ocorrido, ou na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, mediante o pagamento do saldo devedor das Notas Comerciais, calculado conforme este Termo de Emissão, de forma *pro rata temporis*. Caso o IPCA volte a ser publicado ou o índice substituto legalmente estabelecido, o IPC e/ou o INPC sejam divulgados anteriormente à data para a qual a primeira instalação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI foi convocada, considerar-se-á que referida Assembleia Especial de Investidores dos CRI perdeu o seu objeto, dispensando-se a sua realização, de modo que o índice em questão voltará a ser o índice de atualização monetária dos CRI ou o novo índice aqui citado, conforme o caso, a ser utilizada para cálculo nesta situação será o último disponível.

6.1.3. O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais das 2ª, 4ª, 6ª, 8ª, 10ª, 12ª, 14ª e 16ª Séries ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais das 2ª, 4ª, 6ª, 8ª, 10ª, 12ª, 14ª e 16ª Séries, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.

6.2. Juros Remuneratórios

6.2.1. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes aos percentuais indicados na tabela abaixo, base 360 (trezentos e sessenta) dias, sob o regime de capitalização composta, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até data do efetivo pagamento, calculados de acordo com a fórmula abaixo descrita ("Juros Remuneratórios" ou "Remuneração").

Série	Juros Remuneratórios
1ª	10,00% (dez por cento) ao ano ao ano base 360 (trezentos e sessenta) dias;
3ª, 5ª, 7ª, 9ª, 11ª, 13ª e 15ª	equivalentes a um determinado percentual ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias, a ser definido de acordo com o Procedimento de Bookbuilding e, em qualquer caso, limitada à taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2030, conforme as taxas indicativas divulgadas pela

	ANBIMA em sua página na internet (www.anbima.com.br) no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de Bookbuilding, acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de 9,99% (nove por cento e noventa e nove centésimos por cento) ao ano ao ano base 360 (trezentos e sessenta) dias, observado que os Juros Remuneratórios de uma série não poderão ser iguais aos Juros Remuneratórios de outra série, observadas, ainda, as orientações e entendimentos aplicáveis da B3 e da CVM acerca da diferenciação de remuneração entre séries.
2ª	14,00% (quatorze por cento) ao ano ao ano base 360 (trezentos e sessenta) dias
4ª, 6ª, 8ª, 10ª, 12ª, 14ª e 16ª	equivalentes a um determinado percentual ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias, a ser definido de acordo com o Procedimento de Bookbuilding e, em qualquer caso, limitada à taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2030, conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (www.anbima.com.br) no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de Bookbuilding, acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de taxa de 13,99% (treze por cento e noventa e nove centésimos por cento) ao ano base 360 (trezentos e sessenta) dias, observado que os Juros Remuneratórios de uma série não poderão ser iguais aos Juros Remuneratórios de outra série, observadas, ainda, as orientações e entendimentos aplicáveis da B3 e da CVM acerca da diferenciação de remuneração entre séries.

$$J = VNa \times [FatorJuros - 1]$$

Sendo que:

J = valor unitário de juros acumulado no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$FatorJuros = \left\{ \left[(taxa + 1)^{\frac{30}{360}} \right]^{\left(\frac{dcp \text{ pro rata}}{dct \text{ pro rata}} \right)} \right\}$$

Onde:

taxa = taxa de juros fixa, na forma nominal, informada com 4 (quatro) casas decimais, a definida em Procedimento de Bookbuilding;

DcP = conforme acima definido.

Dct = conforme acima definido.

6.2.2. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência das Hipóteses de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, Amortização Antecipada Compulsória, Resgate Antecipado Compulsório, Resgate Antecipado Facultativo, Amortização Antecipada Facultativa, os Juros Remuneratórios serão pagos, mensalmente, na Data de Pagamento.

6.3. Amortização Programada do Valor Total da Emissão

6.3.1. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência das Hipóteses de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, Amortização Antecipada Compulsória, Resgate Antecipado Compulsório, Resgate Antecipado Facultativo, Amortização Antecipada Facultativa, nos termos deste Termo de Emissão, o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais será amortizado integralmente na Data de Vencimento, conforme previsto no Anexo I deste Termo de Emissão, a ser calculado nos termos da fórmula abaixo, cujo resultado será apurado pela Securitizadora ("Amortização Programada"):

$$Aai = VNe \times Tai$$

onde:

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

VNe = conforme definido acima; e

Tai = Taxa da i-ésima parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado, informado com 4 (quatro) casas decimais, conforme os percentuais informados nos termos estabelecidos no Anexo I abaixo deste Termo de Emissão.

6.4. Ordem de Pagamentos

6.4.1. Em razão da vinculação das Notas Comerciais aos CRI, os Créditos Imobiliários deverão ser aplicados para pagamento das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, de acordo com a ordem de prioridade de pagamentos prevista no Termo de Securitização ("Ordem de Pagamentos").

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

6.4.3. Após a liquidação integral das Obrigações Garantidas e encerrado o Patrimônio Separado, a Securitizadora deverá transferir a totalidade do saldo dos recursos do Fundo de Despesas, e do Fundo de Reserva, se houver, para a Conta de Livre Movimentação, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do recebimento, pela Securitizadora, do termo de quitação dos CRI emitido pelo Agente Fiduciário nos termos do Termo de Securitização, sendo certo que referidos recursos a serem restituídos à Devedora abrangerão eventuais rendimentos líquidos obtidos com os Investimentos Permitidos, observado o previsto na Cláusula 5.9.2.

6.5. Amortização Antecipada Facultativa e Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais

6.5.1. A partir da primeira Data de Integralização a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar a realização da amortização antecipada facultativa das Notas Comerciais, limitada a 98% (noventa e oito por cento) de seu respectivo Valor Nominal Unitário Atualizado, ou de seu saldo ("Amortização Antecipada Facultativa"), ou do resgate antecipado facultativo total das Notas Comerciais ("Resgate Antecipado Facultativo"), mediante o pagamento, parcial ou integral, conforme aplicável, do Valor Nominal Unitário Atualizado ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais.

6.5.2. A Devedora deverá comunicar à Securitizadora a sua intenção de realizar a Amortização Antecipada Facultativa e/ou o Resgate Antecipado Facultativo, com cópia ao Agente Fiduciário, mediante notificação prévia de, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência da data da Amortização Antecipada Facultativa e/ou do Resgate Antecipado Facultativo, devendo constar (i) a data estimada da Amortização Antecipada Facultativa e/ou do Resgate Antecipado Facultativo e pagamento à Securitizadora, que deverá ser, necessariamente, uma Data de Pagamento da Remuneração; e (ii) qualquer outra informação relevante à Devedora para conhecimento da Securitizadora e do Agente Fiduciário.

6.5.2.1. Uma vez enviada a notificação mencionada acima, a Devedora ficará obrigada a realizar Amortização Antecipada Facultativa e/ou o Resgate Antecipado Facultativo solicitado, sendo certo que o seu não pagamento será considerado um descumprimento de obrigação pecuniária.

6.5.3. A Amortização Antecipada Facultativa e o Resgate Antecipado Facultativo deverão ser realizados mediante aporte direto de recursos próprios pela Devedora na Conta Centralizadora.

6.5.4. A Amortização Antecipada Facultativa deverá abranger, igualmente, todas as Notas Comerciais e os valores pagos a título de Amortização Antecipada Facultativa serão sempre imputados de forma proporcional às Notas Comerciais, de forma automática e independentemente de qualquer formalidade adicional, mantendo-se inalteradas as datas de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado.

6.5.5. Na ocorrência do Resgate Antecipado Facultativo, caso a destinação dos recursos não tenha sido integralmente realizada, a Devedora permanecerá obrigada a comprová-la.

6.6. Amortização Antecipada Compulsória e Resgate Total Compulsório

6.6.1. A partir da presente data e até a integral liquidação dos CRI, as Notas Comerciais deverão ser amortizadas extraordinariamente, de forma compulsória, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado, ou resgatadas antecipadamente, de forma total e compulsória, conforme o caso, com a consequente amortização antecipada dos CRI ou resgate antecipado dos CRI, respectivamente, mensalmente, nas seguintes hipóteses ("Amortização Antecipada Compulsória" ou "Resgate Total Compulsório", respectivamente):

- (i) Caso em determinada Data de Verificação (conforme abaixo definido), seja constatado o descumprimento da Razão de Garantia (conforme abaixo definido), o Excedente será direcionado integralmente à Amortização Antecipada Compulsória das Notas Comerciais e, se insuficiente para o restabelecimento da Razão de Garantia, então a Devedora deverá aportar recursos próprios na Conta Centralizadora em

montante suficiente para tanto; e

- (ii) caso, nos termos da Cláusula 6.1.2, (iv) acima, não haja acordo sobre o novo índice ou em caso de ausência de quórum de instalação em segunda convocação e/ou de ausência de quórum de deliberação, no prazo de 30 (trinta) dias após a data em que se verificar a impossibilidade de um acordo ou na data em que a referida assembleia deveria ter ocorrido, ou na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, então a Devedora estará obrigada a realizar o Resgate Antecipado Compulsório integral das Notas Comerciais mediante aporte, com recursos próprios, na Conta Centralizadora.

6.6.2. A Amortização Antecipada Compulsória e/ou o Resgate Antecipado Compulsório deverão ocorrer:

(a) no caso do item (i) da Cláusula 6.6.1 acima, a Amortização Antecipada Compulsória será realizada a qualquer momento, observados os prazos da B3, sendo certo que o valor da Amortização Antecipada Compulsória será limitado ao valor necessário para recomposição da referida Razão de Garantia; e

(a) no caso do item (ii) da Cláusula 6.6.1 acima, no prazo de 30 (trinta) dias após a data em que se verificar a impossibilidade de um acordo ou na data em que a referida assembleia deveria ter ocorrido, ou na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro.

6.6.3. A Amortização Antecipada Compulsória para fins de recomposição da Razão de Garantia deverá ocorrer mediante o que ocorrer primeiro entre envio **(i)** pela Securitizadora, de comunicação individual dirigida à Devedora, com cópia ao Agente Fiduciário; ou **(ii)** pela Devedora, de comunicação individual dirigida à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, em ambos os casos, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da verificação do descumprimento da Razão de Garantia.

6.6.4. Na comunicação de que trata a Cláusula 6.6.3 acima deverá constar, no mínimo, as seguintes informações: **(i)** a data efetiva da Amortização Antecipada Compulsória e pagamento à Securitizadora, sempre em uma Data de Pagamento; **(ii)** a estimativa do valor da Amortização Antecipada Compulsória; **(iii)** a descrição comprovando a verificação do descumprimento da Razão de Garantia em questão; e **(iv)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Antecipada Compulsória.

6.6.5. A Amortização Antecipada Compulsória e/ou o Resgate Antecipado Compulsório ocorrerão automaticamente, mediante o pagamento dos Juros Remuneratórios devidos e de parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, ou do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, nesta ordem, sem a incidência de prêmio, sendo certo que somente serão efetuados após o recebimento dos recursos pela Securitizadora.

6.6.6. Os valores devidos deverão ser acrescidos dos demais tributos, encargos moratórios, multas, penalidades e encargos contratuais e legais previstos neste Termo de Emissão, se aplicável.

6.6.7. A Amortização Antecipada Compulsória deverá abranger igualmente todas as Notas Comerciais e será limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais.

6.6.8. Os valores pagos a título de Amortização Antecipada Compulsória serão sempre imputados de forma proporcional às Notas Comerciais, de forma automática e independentemente de qualquer formalidade adicional, mantendo-se inalteradas as datas de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado.

6.7. Encargos Moratórios

6.7.1. Ocorrendo atraso no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora, incluindo, sem limitação, o pagamento da Remuneração e/ou do resgate e/ou da Hipótese de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais e/ou pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado, os débitos em atraso e não pagos pela Devedora, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, desde a data do descumprimento, ficarão sujeitos, além da Remuneração e da Atualização Monetária, à multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor total devido ("Encargos Moratórios").

CLÁUSULA VII DAS GARANTIAS

7.1. Das Garantias

7.1.1. Em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento de todas as obrigações principais e/ou acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas relativas às Notas Comerciais e demais obrigações pecuniárias ou não assumidas pela Devedora nos termos dos Documentos da Operação e seus eventuais aditamentos, o que inclui, sem limitação, o pagamento integral das Notas Comerciais, dos CRI e das despesas da Oferta conforme estabelecido neste Termo de Emissão e no Termo de Securitização, assim como o Valor Nominal Unitário Atualizado, a Remuneração, bem como todos e quaisquer outros pagamentos devidos pela Devedora, incluindo o pagamento dos custos, comissões, encargos e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando a, Encargos Moratórios, multas, penalidades moratórias, seguros, prêmios, despesas, custas e emolumentos devidos pela cobrança da dívida, despesas, despesas com a excussão de garantias, honorários advocatícios, e qualquer obrigação pecuniária incorrida para a plena satisfação e recebimento, pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e pelos titulares de CRI, dos valores a eles

devidos nas condições constantes deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação ("Obrigações Garantidas"), a Devedora se obrigou com a constituição, em favor da Securitizadora, das garantias abaixo descritas.

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

7.2. Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Rendimentos

7.2.1. Sem prejuízo das demais garantias previstas neste Termo de Emissão, em garantia das Obrigações Garantidas, será constituída: (i) a alienação fiduciária da totalidade de quotas de emissão da Devedora, de titularidade dos Garantidores, emitidas e a serem emitidas, seja qual for o motivo ou origem ("Quotas"); e (ii) a cessão fiduciária de todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Quotas, inclusive lucro, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos associados às Quotas ("Direitos Relacionados às Quotas" e, quando em conjunto com as Quotas, "Quotas Alienadas Fiduciariamente"), nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Rendimentos em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre os Garantidores, na qualidade de fiduciantes, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas" e "Alienação Fiduciária de Quotas", respectivamente).

7.3. Alienação Fiduciária de Imóvel

7.3.1. Sem prejuízo das demais garantias previstas neste Termo de Emissão, em garantia das Obrigações Garantidas, será constituída a alienação fiduciária do imóvel objeto da matrícula nº 89.875 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC ("Imóvel Alienado Fiduciariamente"), onde é desenvolvido o Empreendimento Alvo, nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, nesta data ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel" e "Alienação Fiduciária de Imóvel", respectivamente).

7.4. Cessão Fiduciária

7.4.1. Sem prejuízo das demais garantias previstas neste Termo de Emissão, em garantia das Obrigações Garantidas, será constituída, a cessão fiduciária de: (a) a totalidade dos direitos creditórios de titularidade da Devedora, decorrentes da comercialização, presente ou futura, das unidades integrantes do Empreendimento

Alvo descritos no Contrato de Cessão Fiduciária e formalizadas por meio de contratos imobiliários já formalizados e a serem formalizados entre a Devedora e os respectivos adquirentes ("Contratos Imobiliários" e "Direitos Creditórios Vendas", respectivamente), (b) bem como de todos e quaisquer recursos que recebidos, mantidos e depositados na Conta Vinculada (conforme abaixo definido), incluindo aplicações financeiras, rendimentos, direitos, proventos, distribuições e demais valores recebidos ou a serem recebidos ou de qualquer outra forma depositados na Conta Vinculada independentemente de onde se encontrarem, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária ("Direitos Creditórios Conta Vinculada" e, quando em conjunto com Direitos Creditórios Vendas, "Créditos Cedidos Fiduciariamente"), nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária ("Contrato de Cessão Fiduciária" e "Cessão Fiduciária", respectivamente).

7.4.1.1. Fica, desde já, certo e ajustado que todos os Créditos Cedidos Fiduciariamente deverão ser direcionados à conta corrente de titularidade da Devedora, de movimentação exclusiva do Agente de Garantias, a ser indicada pela Devedora ("Conta Vinculada").

7.4.2. No âmbito da Operação de Securitização, será contratada a **AXIS SERVICOS FINANCEIROS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, no estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 72, conjunto 51, Itaim Bibi, CEP 04.534-000, inscrita no CNPJ sob o nº 28.817.932/0001-40 ("Agente de Monitoramento"), para a prestação de serviços de monitoramento e acompanhamento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, conforme mais bem descrito no Contrato de Cessão Fiduciária e no Contrato de Monitoramento.

7.2.4.1. Nos termos do Contrato de Monitoramento, o Agente de Monitoramento deverá, até o dia 15 (quinze) de todo mês ou no Dia Útil imediatamente anterior, caso este não o seja, disponibilizar à Securitizadora, relatório contendo as informações que atestem a verificação dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, o histórico da auditoria financeira e jurídica realizada com relação aos Créditos Cedidos Fiduciariamente e a adimplência dos Contratos Imobiliários ("Relatório de Monitoramento").

7.2.4.2. A fim de viabilizar a disponibilização do Relatório de Monitoramento acima indicado, a Devedora deverá fornecer ao Agente de Monitoramento toda a documentação que se faça necessária à confecção de referido documento até o 5 (quinto) Dia Útil de cada mês, conforme indicado no Contrato de Monitoramento.

7.2.4.3. Substituição do Agente de Monitoramento. Caso seja constatado, a qualquer momento, dificuldade para acompanhamento do monitoramento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, a exclusivo critério da Securitizadora, esta poderá substituí-lo por novo prestador de serviços, a seu exclusivo critério, desde que observados os

mesmos valores praticados pelo Agente de Monitoramento substituído, ou conforme aprovado em sede de Assembleia Especial de Investidores dos CRI ("Novo Agente de Monitoramento"). Para isso, deverá notificar o Agente de Monitoramento, com 60 (sessenta) dias de antecedência da data pretendida para a substituição, para que ele providencie, em até 30 (trinta) dias, às expensas da Devedora (desde que por valor equitativo e de mercado), a migração dos serviços para o Novo Agente de Monitoramento.

7.2.4.3.1. Os serviços acima elencados serão objeto de proposta e contratação específica a ser firmada pelas partes envolvidas à época da solicitação pela Securitizadora. Para tanto, caso os valores apresentados pelo Novo Agente de Monitoramento diverjam daqueles praticados pelo Agente de Monitoramento, a escolha do novo prestador dos referidos serviços será deliberada em Assembleia Especial de Investidores dos CRI.

7.2.4.3.2. A Devedora se obriga a cooperar com a Securitizadora e com o Novo Agente de Monitoramento para a transferência e o regular exercício das atividades de monitoramento da carteira dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, prestando todas as informações, acessos e documentos que eventualmente lhes sejam solicitados.

7.2.4.3.3. A Securitizadora ou o Novo Agente de Monitoramento poderão, ainda, solicitar acesso ao banco de dados e sistemas da, de modo a conciliar as informações sobre os Créditos Cedidos Fiduciariamente, o qual deverá ser fornecido em até 2 (dois) Dias Úteis contados da referida solicitação.

7.5. Fiança

7.5.1. A Fiadora aceita o presente Termo de Emissão e obriga-se, na qualidade de fiadora e principal pagadora, pelo fiel e exato cumprimento das Obrigações Garantidas, de forma irrevogável e irretratável, renunciando, neste ato, expressamente aos benefícios de ordem, direitos e/ou faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 277, 301, 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 371, 821, 824, 827, 829, parágrafo único, 830, 834, 835, 837, 838, 839 e 844, parágrafo único, do Código Civil, e nos artigos 130, 131 e 794 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 ("Código de Processo Civil"), responsabilizando-se, solidariamente com a Devedora, pelo fiel, exato e integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas ("Fiança").

7.5.2. A Fiadora se obriga a, independentemente de qualquer pretensão, ação, disputa ou reclamação que a Devedora venha a ter ou exercer em relação às suas obrigações, pagar a totalidade do valor das Obrigações Garantidas, no prazo de até 30 (trinta) dias contados do recebimento de comunicação por escrito enviada pela Securitizadora, informando a falta de pagamento de qualquer das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora neste Termo de Emissão, exceto se a obrigação for suspensa por decisão judicial.

7.5.3. A Fiança ora prestada considera-se prestada a título oneroso, uma vez que a Fiadora pertence ao mesmo grupo econômico da Devedora, de forma que possuem interesse econômico no resultado da Operação, beneficiando-se indiretamente da mesma.

7.5.4. A Devedora e a Fiadora nomeiam-se reciprocamente como mandatários, com poderes especiais para cada um receber toda e qualquer comunicação, notificação, intimação ou citação, judicial ou extrajudicial, relativa ao presente Termo de Emissão ou às respectivas garantias, em nome dos demais, incluindo, sem limitação, quaisquer citações ou intimações judiciais.

7.5.5. A Devedora e a Fiadora desde já, aceitam o mandato de forma irrevogável, nos termos do artigo 659 do Código Civil, e se obrigam a receber prontamente qualquer forma de comunicação mencionada acima, nos termos do artigo 247 do Código Civil, a qual será considerada válida e eficaz em relação à Devedora e à Fiadora quando realizadas na forma estipulada neste instrumento.

7.5.6. A cláusula-mandato é irrevogável como condição deste negócio bilateral, nos termos do artigo 684 do Código Civil, e será válida pelo tempo em que perdurarem as obrigações da Devedora e/ou da Fiadora perante a Securitizadora.

7.5.7. A Fiadora se obriga a manter o mandato acima, bem como eventual procuração apartada eventualmente celebrada, válidos e vigentes até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, bem como a renová-los em até 30 (trinta) dias de antecedência da respectiva data de vencimento.

7.5.8. Todos e quaisquer pagamentos realizados pela Fiadora em relação à Fiança serão efetuados fora do âmbito da B3, livres e líquidos, sem a dedução de quaisquer tributos, impostos, taxas, contribuições de qualquer natureza, encargos ou retenções, presentes ou futuros, bem como de quaisquer juros, multas ou demais exigibilidades fiscais, devendo a Fiadora pagar as quantias adicionais que sejam necessárias para que a Securitizadora receba, após tais deduções, recolhimentos ou pagamentos, uma quantia equivalente à que teria sido recebida se tais deduções, recolhimentos ou pagamentos não fossem aplicáveis.

7.5.9. A Fiança aqui referida é prestada pela Fiadora em caráter irrevogável e irretratável, e permanecerá em vigor até a quitação integral das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definido).

7.5.9.1. Caso a Fiadora receba qualquer valor da Devedora em decorrência de qualquer valor que tiver honrado nos termos deste Termo de Emissão antes da integral quitação das Obrigações Garantidas, a Fiadora obriga-se a comunicar à Securitizadora a esse respeito e repassar, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data de seu recebimento, tal valor para pagamento à Securitizadora.

7.5.10. A Fiadora renuncia à sub-rogação nos direitos de crédito correspondentes às obrigações assumidas nesta Cláusula até a liquidação integral das Obrigações Garantidas. Assim, na hipótese de excussão da presente garantia, a Fiadora em questão não terá qualquer direito de reaver da Devedora qualquer valor decorrente da execução da Fiança até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, e caso receba qualquer valor da Devedora em decorrência de qualquer valor que tiver honrado nos termos deste Termo de Emissão, antes da integral quitação das Obrigações Garantidas, repassar, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data de seu recebimento, tal valor à Securitizadora. Após a liquidação integral das Notas Comerciais, a Fiadora fará jus ao recebimento dos valores desembolsados em favor da Devedora em decorrência da Fiança, se for o caso.

7.5.11. A Fiança poderá ser excutida e exigida pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário conforme o caso quantas vezes forem necessárias, até a integral e efetiva liquidação das Obrigações Garantidas.

7.5.12. A Fiança permanecerá válida e plenamente eficaz, em caso de aditamentos, alterações e quaisquer outras modificações das condições fixadas neste Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação, incluindo, sem limitar, em razão de: (i) qualquer extensão de prazo ou acordo entre a Devedora e a Securitizadora; (ii) qualquer novação ou não exercício de qualquer direito da Securitizadora contra a Devedora; e (iii) em caso de qualquer limitação ou incapacidade da Devedora, inclusive seu pedido de recuperação extrajudicial, pedido de recuperação judicial ou falência.

7.5.13. A Fiança foi devidamente consentida de boa-fé, pela Fiadora, nos termos das disposições legais aplicáveis, sendo que nenhuma objeção ou oposição da Devedora poderá ser admitida ou invocada pela Fiadora com o objetivo de escusar-se do cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Emissão.

7.5.14. Fica, desde já certo e ajustado que a inobservância, pela Securitizadora, dos prazos para execução de quaisquer garantias constituídas em seu favor não ensejará, sob hipótese alguma, perda de qualquer direito ou faculdade aqui prevista.

7.5.15. A Fiança prestada nos termos desta cláusula vincula não só a Fiadora, mas também os seus sucessores a qualquer título, devendo seus sucessores assumir prontamente a Fiança prestada nos termos deste Termo de Emissão, sob pena de, não o fazendo, caracterizar-se uma Hipótese de Vencimento Antecipado.

7.6. Fundo de Reserva

7.6.1. A Securitizadora constituirá, exclusivamente com recursos da Primeira Integralização dos CRI, observado o disposto na Cláusula 5.4 acima, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, cujos recursos poderão ser utilizados para atendimento das Obrigações Garantidas, pagamento das obrigações pecuniárias

decorrentes das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, em caso de inadimplemento.

7.6.2. A verificação do Valor Mínimo do Fundo de Reserva será realizada pela Securitizadora mensalmente, no dia 18 (dezoito) de cada mês ou o Dia Útil imediatamente subsequente, caso não seja ("Data de Verificação"), e, caso necessário, sua recomposição deverá ocorrer da forma prevista na Cláusula 5.4.1 acima.

7.6.3. Os valores decorrentes do Fundo de Reserva, enquanto retidos na Conta Centralizadora, poderão ser aplicados pela Securitizadora nos Investimentos Permitidos.

7.7. Fundo de Despesas

7.7.1. A Securitizadora constituirá, exclusivamente com recursos da Primeira Integralização dos CRI, conforme Cláusula 5.4 acima, o Fundo de Despesas, cujos recursos serão destinados ao pagamento das Despesas da Oferta e demais pagamentos devidos em decorrência da Operação de Securitização, e em caso de não pagamento pela Devedora.

7.7.2. A verificação do Valor Mínimo do Fundo de Despesas será realizada pela Securitizadora mensalmente, em cada Data de Verificação, e, caso necessário, sua recomposição deverá ocorrer da forma prevista na Cláusula 5.4.1 acima.

7.7.3. Os valores decorrentes do Fundo de Despesas, enquanto retidos na Conta Centralizadora, poderão ser aplicados pela Securitizadora nos Investimentos Permitidos.

7.7.4. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora exclusivamente com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. As Despesas que forem pagas às expensas do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Devedora no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

7.7.5. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora solicitará aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, conforme Assembleia Especial de Investidores dos CRI convocada para este fim na forma prevista no Termo de Securitização.

7.7.6. Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares de CRI deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada

Titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

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

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

7.8. Fundo de Obras

7.8.1. A Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora, nos termos da Cláusula 5.7 acima, o Fundo de Obras, cujos recursos serão destinados ao desenvolvimento do Empreendimento Alvo e liberados à Devedora nos termos das Cláusula 5.7 acima.

7.8.2. Os valores decorrentes do Fundo de Obras enquanto retidos na Conta Centralizadora poderão ser aplicados pela Securitizadora nos Investimentos Permitidos.

7.8.3. Após a obtenção do “*Habite-se*”, eventuais recursos que sobejarem no Fundo de Obras serão destinados pela Securitizadora à amortização extraordinária compulsória ou resgate antecipado total dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização.

7.9. Disposições Comuns às Garantias

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

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

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

7.9.4. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Securitizadora, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a indicação e em benefício dos Titulares de CRI, ficando estabelecido, ainda, que, desde que observados os procedimentos previstos neste instrumento e demais Documentos da Operação aplicáveis, a excussão das Garantias independerá de qualquer providência preliminar por parte da Securitizadora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.

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

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

7.9.7. Correrão por conta do Patrimônio Separado dos CRI mantido às expensas da Devedora todas as despesas direta ou indiretamente, e comprovadamente, incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, para:

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

7.9.8. Agente de Garantias: Nos termos do art. 853-A do Código Civil, a Securitizadora contratará a Rhino, às expensas da Devedora, para a prestação de

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

7.9.9. Caso a Rhino passe a figurar na posição de securitizadora do CRI, não haverá mais a figura do Agente de Garantias.

7.10. Razão de Garantia

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

$$\frac{\text{Créditos Elegíveis} + (\text{Valor dos Imóveis em Estoque} * 0,8) + \text{Saldo dos Fundos}}{\text{Custo Remanescente de Obras} + \text{Saldo Devedor dos CRI}} \geq 120\%$$

onde,

- (a) "Créditos Elegíveis": conforme apurado pelo Agente de Monitoramento no último dia do respectivo mês-calendário ("Data Base"), os Direitos Creditórios de Vendas, trazidos a valor presente, pela taxa de 10% a.a, considerando 100% (cem por cento) dos valores de Contratos Imobiliários que não possuam 1 (uma) ou mais parcela em atraso superior a 90 (noventa) dias;
- (b) "Custo Remanescente de Obras": significa o montante financeiro necessário para conclusão das obras do Empreendimento Alvo, apurado em cada Relatório de Medição, tendo como referência o Cronograma de Obras;
- (c) "Valor dos Imóveis em Estoque": corresponderá ao valor das unidades integrantes do Empreendimento Alvo que, conforme Relatório de Monitoramento mais recente, não tenham sido objeto de comercialização, observado que o seu valor será apurado com base em sua área privativa ou útil, considerando o valor médio ponderado do metro quadrado das unidades integrantes do Empreendimento Alvo

comercializadas nos últimos 3 (três) meses ou, caso não se verifique vendas nos últimos 3 meses, considerar as últimas 10 vendas;

- (d) "Saldo Devedor dos CRI": significa o saldo devedor dos CRI integralizados após amortização de principal, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, conforme apurado pela Securitizadora no último dia do respectivo mês-calendário; e
- (e) "Saldo dos Fundos": significa o saldo retido no Fundo de Despesas, Fundo de Obras e Fundo de Reserva na Data de Verificação em questão.

7.10.2. Caso, em determinada Data de Verificação, seja apurado o descumprimento da Razão de Garantia, o Excedente deverá ser integralmente direcionado à Amortização Antecipada Compulsória até que a Razão de Garantia seja restabelecida, sem prejuízo da eventual necessidade de Amortização Antecipada Compulsória com recursos próprios da Devedora, nos termos dispostos neste instrumento. A Securitizadora enviará ao Agente Fiduciário o resultado da verificação mensal da Razão de Garantia.

CLÁUSULA VIII

VENCIMENTO ANTECIPADO

8.1. Vencimento Antecipado Automático: Independentemente de aviso, interpelação ou notificação extrajudicial, ou mesmo de Assembleia Especial de Investidores dos CRI, todas as obrigações constantes deste Termo de Emissão serão declaradas antecipadamente vencidas, pelo que se exigirá da Devedora o pagamento integral do Valor Total da Emissão, acrescido de Atualização Monetária e da Remuneração devida, calculada *pro rata temporis*, sem prejuízo, quando for o caso, da cobrança dos Encargos Moratórios e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora, na hipótese de descumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, nas respectivas datas que sejam devidas, de qualquer obrigação pecuniária prevista nos Documentos da Operação, não sanado em até 2 (dois) Dias Úteis contados do inadimplemento ("Hipótese de Vencimento Antecipado Automático").

8.2. Vencimento Antecipado Não Automático: A Securitizadora deverá convocar, em até 07 (sete) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento da ocorrência de qualquer um dos eventos descritos abaixo pela Devedora, pela Fiadora ou por terceiros, observados os respectivos prazos de cura, Assembleia Especial de Investidores, visando a deliberar sobre a não declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais ("Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático" e, quando em conjunto com as "Hipóteses de Vencimento Antecipado Automático", as "Hipóteses de Vencimento Antecipado");

(a) **(i)** decretação de falência da Devedora e/ou qualquer Garantidor; **(ii)** pedido de autofalência pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras ou Controladas); **(iii)** pedido de falência da Devedora e/ou qualquer Garantidor formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; **(iv)** pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora e/ou qualquer Garantidor, independentemente do deferimento do respectivo pedido; **(v)** liquidação, dissolução ou extinção da Devedora e/ou de qualquer Garantidor; ou **(vi)** pedido de mediação, conciliação, nos termos dos artigos 20-A e 20-B da Lei 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor ("Lei nº 11.101"), ou medidas antecipatórias para quaisquer dos procedimentos de insolvência aqui previstos conforme previsto no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei 11.101 ou medidas antecipatórias para quaisquer dos procedimentos de insolvência aqui previstos conforme previsto no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei 11.101 e/ou na legislação aplicável ou qualquer outro evento análogo que caracterize procedimento que demonstre o estado de insolvência, mesmo que predeterminação judicial, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor;

(b) descumprimento de obrigação pecuniária assumida pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, em qualquer operação financeira, de captação de recursos no mercado financeiro e/ou de capitais, financiamentos ou dívidas, no Brasil ou no exterior (seja como devedor principal, fiador ou devedor solidário), em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), ou equivalente em outras moedas, salvo se comprovado, em até 1 (um) Dia Útil contado do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;

(c) caso, em determinado mês, a Securitizadora verifique, com base no Relatório de Medição, que o avanço físico das obras do Empreendimento Alvo não atingiu o percentual de 85% (oitenta e cinco por cento) do avanço físico previsto no Cronograma de Obras acumulado até aquele mês;

(d) caso, em determinado mês, a Securitizadora verifique, com base no Relatório de Medição, que o avanço financeiro das obras do Empreendimento Alvo não atingiu o percentual de 90% (noventa por cento) do avanço financeiro previsto no Cronograma de Obras acumulado até aquele mês;

(e) decretação de vencimento antecipado de qualquer operação financeira, de captação de recursos no mercado financeiro e/ou de capitais, no Brasil ou no exterior (seja como devedor principal, fiador ou devedor solidário), financiamentos ou dívidas contraídas ou tomadas pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), ou equivalente em outras moedas, salvo se comprovado, em até 1 (um) Dia Útil contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;

(f) transformação do tipo societário da Devedora e/ou alteração substancial no objeto social da Devedora e/ou de qualquer Garantidor que modifique as respectivas atividades atualmente praticadas ou de forma a agregar a essas atividades, novos

negócios que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas pela Devedora e/ou pelo respectivo Garantidor;

(g) ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;

(h) se a Devedora, seu grupo econômico, seus administradores (conselheiros e diretores), funcionários ou subcontratados, e/ou os Garantidores incentivarem, de qualquer forma, a prostituição ou utilizar em suas atividades mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual;

(i) constituição de qualquer ônus sobre o Imóvel Alienado Fiduciariamente e/ou sobre as Quotas Alienadas Fiduciariamente e/ou sobre os Créditos Cedidos Fiduciariamente, excetuadas as Garantias outorgadas na presente Operação;

(j) constatação da invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade total ou parcial de quaisquer das obrigações da Devedora e/ou de qualquer Garantidor assumidas em um Documento da Operação;

(k) extinção ou limitação de vigência ou de efeitos de um Documento da Operação, seja por decisão judicial, nulidade, anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão admitida em direito;

(l) comprovação de inconsistência, insuficiência ou incompletude de qualquer declaração ou informação prestada pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor em um dos Documentos da Operação, desde que não sanadas em até 10 (dez) Dias Úteis contados da constatação;

(m) comprovação de falsidade e/ou incorreção de qualquer declaração ou informação prestada pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor em um dos Documentos da Operação;

(n) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora, de qualquer de suas obrigações nos termos deste Termo de Emissão, exceto se previamente autorizado pela Securitizadora, conforme deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI;

(o) prática, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), de qualquer ato visando a anular, questionar, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por procedimento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa, qualquer Documento da Operação ou documento vinculado aos CRI, ou de seus eventuais respectivos aditamentos, conforme aplicável, ou qualquer de suas disposições;

(p) redução de capital social da Devedora sem anuência prévia e por escrito dos Investidores dos CRI reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, exceto para absorção de prejuízos, nos termos do artigo 1.082 do Código Civil;

(q) se a Devedora, ou seus administradores, conforme o caso, forem condenados, por qualquer decisão judicial ou administrativa, em razão da prática de atos que importem em discriminação de raça ou gênero, incentivo à prostituição e/ou trabalho infantil ou trabalho escravo; e

(r) se a Devedora, ou seus administradores, conforme o caso, forem condenados, por qualquer decisão judicial ou administrativa, em razão da prática de atos que importem em crime contra o meio ambiente;

(s) instauração de inquérito por violação de qualquer das normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando qualquer lei, decreto ou regulamento contra prática de corrupção, crimes contra a ordem econômica ou tributária, terrorismo ou financiamento ao terrorismo, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, mas sem limitação, o previsto na Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, na Lei nº 8.742, de 7 dezembro de 1993, Lei nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, Lei nº 8.429, de 02 de junho de 1992, Lei 14.133, de 1º de abril de 2021, Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, na Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, na Lei 12.683, de 9 de junho de 2012, Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, no Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, na Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, na Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, na *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 (FCPA)* e no *UK Bribery Act 2010 (UKBA)*, conforme aplicável (em conjunto, as "Leis Anticorrupção") pela Devedora ou por qualquer de seus administradores (conselheiros e diretores), funcionários ou subcontratados, desde que agindo em nome e em benefício da Devedora de dispositivo legal ou regulatório relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, sob qualquer jurisdição, incluindo, sem limitação, da Leis Anticorrupção.

(t) falta de cumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, no prazo e pela forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária decorrente deste Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação, não sanado em 10 (dez) Dias Úteis contados da notificação a ser encaminhada pela Securitizadora à Devedora acerca do referido descumprimento;

(u) protestos de títulos contra a Devedora (bem como contra respectivas Controladoras ou Controladas) e/ou por qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras ou Controladas), cujo valor unitário ou agregado ultrapasse a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), ou equivalente em outras moedas, salvo se, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do recebimento na notificação de protesto: (a) o protesto for suspenso, cancelado ou

sustado; ou (b) o protesto for discutido judicialmente e forem prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado;

(v) se forem propostas ações de execução de títulos executivos judiciais e/ou extrajudiciais contra a Devedora, em valor igual ou em conjunto de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), ou equivalente em outras moedas, contra os Garantidores, salvo se (a) o valor objeto da execução tiver sido pago pela Devedora no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis e/ou (b) a Devedora e/ou os Garantidores tenha(m) obtido, no prazo de até 15 (quinze) dias contados da propositura da ação, decisão com efeito suspensivo suspendendo a obrigação de realizar o respectivo pagamento, respeitados os prazos do poder judiciário para a concessão da referida suspensão;

(w) descumprimento, pela Devedora, de qualquer decisão ou sentença judicial, arbitral ou administrativa, para a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo, ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal, de acordo com a legislação em vigor ou transitada em julgado ou com laudo arbitral definitivo, em valor igual ou superior, individual ou conjunto, a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), ou equivalente em outras moedas, contra os Garantidores;

(x) desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte em Efeito Adverso Relevante (conforme abaixo definido) à Devedora e/ou a qualquer Garantidor;

(y) caso qualquer Garantia deixe de ser efetivamente constituída (com a devida conclusão de todos os registros, arquivamentos e demais formalizações aplicáveis), na forma e nos prazos exigidos pelos respectivos Documentos da Operação, observadas eventuais prorrogações, conforme previsto neste Termo e nos Contratos de Garantia;

(z) caso qualquer das Garantias torne-se inábil, imprópria ou insuficiente para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas e a Devedora não ofereça nova garantia para a Securitizadora, para substituição ou reforço, no prazo de até 30 (trinta) dias, mediante prévia e expressa anuência dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia;

(aa) recebimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, de valores decorrentes de alguma Garantia de forma diversa à permitida nos Documentos da Operação, sem o respectivo repasse à Securitizadora, na forma e no prazo estabelecidos para esse repasse nos referidos instrumentos, conforme aplicável;

(bb) caso a Devedora deixe de entregar informação à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, conforme aplicável, na forma e prazos estipulados para tanto neste instrumento;

(cc) publicação de Declaração de Utilidade Pública ou Decreto de desapropriação, sequestro, arresto, indisponibilidade, penhora, confisco ou de qualquer outro ato de

qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie, afete ou possa afetar o Imóvel Alienado Fiduciariamente, ou ainda a posse, direta ou indireta, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, conforme aplicável, sobre bens e direitos objeto de qualquer Garantia;

(dd) se a Devedora, a partir da Data de Emissão, conceder mútuos, empréstimos ou adiantamentos, bem como avais, fianças ou outras garantias para quaisquer sociedades que não sejam suas controladas e cooperados cujos valores ultrapassem, individual ou cumulativamente, o montante de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), ou equivalente em outras moedas, observada a faculdade de conceder adiantamentos em favor de fornecedores;

(ee) constituição de ônus sobre quaisquer bens que integrem o ativo imobilizado da Devedora e desde que referido ônus possa causar um Efeito Adverso Relevante (conforme abaixo definido);

(ff) alteração ou transferência de Controle, direto ou indireto, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, salvo se previamente aprovado em Assembleia CRI pelos Titulares dos CRI;

(gg) cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora e/ou qualquer Garantidor, salvo se previamente aprovado em Assembleia CRI pelos Titulares dos CRI;

(hh) inclusão, em acordo societário ou contrato social da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, conforme aplicável, de dispositivo que importe em restrições à capacidade de cumprimento das obrigações assumidas por estes nos Documentos da Operação, salvo se previamente aprovado em Assembleia de Investidores dos CRI pelos Titulares dos CRI;

(ii) redução de capital social de qualquer Garantidor;

(jj) prática, por quaisquer terceiros, incluindo, mas não limitando, permutantes e sócios da Devedora em sociedades em conta de participação, de qualquer ato visando anular, questionar, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por procedimento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa, qualquer Documento da Operação ou documento vinculado aos CRI e desde que tais atos não sejam remediados no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da ciência, pela Devedora, da ocorrência de tais atos;

(kk) caso a Devedora não realize a Destinação dos Recursos obtidos com a Emissão, nos termos previstos na Cláusula 3.1 acima;

(ll) descumprimento, pela Devedora, de suas obrigações relacionadas à destinação de recursos da Operação prevista neste instrumento;

(mm) existência de questionamento a respeito da validade da aquisição do Empreendimento Alvo ou, ainda, alegações de fraude contra credores, sendo certo que, caso a Devedora obtenha qualquer decisão judicial com efeito suspensivo em relação ao questionamento, o vencimento antecipado não será aplicável enquanto durar o efeito suspensivo da referida decisão, passando a ser aplicável se e quando o efeito suspensivo deixar de existir;

(nn) se em decorrência direta ou indireta de ação ou omissão de quaisquer de seus administradores e/ou acionistas, a Devedora tiver sua situação reputacional afetada negativa e relevantemente;

(oo) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, caso aplicáveis, necessárias para o regular exercício das atividades pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, exceto se, dentro do prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora e/ou o respectivo Garantidor comprovarem a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades até a renovação ou a obtenção da referida autorização ou licença ou comprovar que estejam em curso os procedimentos de renovação;

(pp) descumprimento pela Devedora e/ou pelos Garantidores (bem como por respectivas Controladoras ou Controladas), no prazo estipulado para tanto pela respectiva autoridade, de decisão administrativa, arbitral ou judicial, que não esteja sob efeito suspensivo;

(qq) proferimento de decisão judicial, administrativa ou arbitral contra a Devedora, cujos efeitos não tenham sido revertidos ou suspensos em até 3 (três) Dias Úteis contados de tal decisão, (a) que, independentemente do valor, cause ou possa causar um Efeito Adverso Relevante (conforme abaixo definido); (b) em valor individual ou agregado, igual ou superior, a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), ou equivalente em outras moedas, ou seu valor equivalente em outras moedas; ou (c) que impeça ou possa vir a impedir a conclusão e/ou a continuidade das atividades desenvolvidas pela Devedora;

(rr) questionamento judicial, por qualquer pessoa, das Notas Comerciais, dos contratos que originam a Cessão Fiduciária, das Garantias, de quaisquer dos Documentos da Operação ou a qualquer das suas respectivas cláusulas, não contestado no prazo legal pela Devedora;

(ss) autuação pelos órgãos governamentais, de caráter fiscal, ambiental ou de defesa da concorrência, entre outros, que possa vir a afetar negativamente a reputação, a capacidade operacional, legal ou financeira da Devedora, dos Garantidores e/ou de suas subsidiárias integrais, conforme aplicável;

(tt) ocorrência de qualquer evento ou situação que: (a) cause um efeito adverso relevante na situação financeira ou de outra natureza, nos negócios, nos bens, na

reputação e/ou nos resultados operacionais da Devedora; e/ou (b) cause um efeito adverso relevante na capacidade da Devedora de cumprir qualquer de suas obrigações pecuniárias nos termos deste Termo de Emissão; e/ou (c) afete a constituição, validade e/ou exequibilidade da Garantia, bem como de quaisquer dos documentos da Emissão e/ou Documentos da Operação ("Efeito Adverso Relevante");

(uu) não cumprimento, pela Devedora e/ou pelos Garantidores, por suas controladas ou coligadas, bem como pelos respectivos administradores, empregados, representantes ou terceiros, agindo em seu nome ou em seu benefício ("Representantes"), das Leis Anticorrupção;

(vv) não cumprimento, pela Devedora e/ou pelos Garantidores e/ou por seus Representantes de dispositivo legal ou regulatório relativo à prática de atos contrários à legislação e regulamentação ambiental e trabalhista, especialmente aquelas relativas a saúde e segurança ocupacional, incluindo, sem limitação, qualquer lei, decreto, regulamentação ou portaria que tratam da proteção ao meio ambiente, incluindo, sem limitação, o disposto na Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente e nas demais legislações e regulamentações ambientais supletivas; e (ii) qualquer lei, decreto, regulamentação ou portaria trabalhistas, especialmente aquelas relativas a saúde e segurança ocupacional, incluindo as normas relativas ao combate à prostituição, mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ("Legislação Socioambiental");

(ww) caso não se verifique o cumprimento da integralidade das Condições Precedentes Liberações Subsequentes no prazo de 120 (cento e vinte) dias contados desta data; e/ou

(xx) a contratação, pela Emitente, de quaisquer endividamentos, empréstimos, financiamentos, ou qualquer outro tipo de dívida, bem como a outorga de avais, fianças e demais garantias prestadas em benefício de terceiros, sem a prévia e expressa anuência dos titulares de CRI.

8.3. Considera-se, para fins da cláusula acima:

(i) "Controlada" significa qualquer sociedade cujo Controle é detido por uma pessoa física ou jurídica;

(ii) "Controladora" significa qualquer pessoa física ou jurídica que detenha o Controle de determinada sociedade;

(iii) "Controle" significa o controle societário de uma sociedade, de acordo com a definição de "controle" estipulada pelo artigo 116 da Lei 6.404.

8.4. A Devedora obriga-se a comunicar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da ocorrência, sobre a ocorrência e a data de ocorrência de qualquer uma das Hipóteses de Vencimento

Antecipado que tenha ciência. Adicionalmente, a Devedora obriga-se a enviar à Securitizadora, semestralmente, a partir de 6 (seis) meses a contar da Data de Emissão, declaração atestando a ocorrência ou não de qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado, bem como os documentos necessários à sua comprovação, se aplicável, nos termos do Anexo V a este Termo de Emissão.

8.5. Na ocorrência de quaisquer das Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático, a Securitizadora convocará uma Assembleia dos Titulares dos CRI para deliberar sobre a declaração ou não do vencimento antecipado não automático, sendo certo que, na impossibilidade de realização da Assembleia dos Titulares do CRI, por falta de quórum para instalação em segunda convocação e/ou de quórum para deliberação, serão consideradas vencidas antecipadamente as Notas Comerciais.

8.6. As Notas Comerciais serão declaradas antecipadamente vencidas (i) na hipótese de verificação de Hipótese de Vencimento Antecipado Automático ou, (ii) na hipótese de Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático, (ii.1) na data da respectiva Assembleia Especial de Investidores em que não foi aprovada a não declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais, ou ainda (ii.2) na data em que referida Assembleia Especial de Investidores deveria ter ocorrido caso não houver quórum para instalação em segunda convocação e/ou quórum para deliberação. Em todos os casos, a Securitizadora enviar imediatamente à Devedora comunicação escrita informando tal acontecimento, por qualquer forma de comunicação estabelecida neste Termo de Emissão ("Notificação de Vencimento Antecipado").

8.7. Caso seja declarado o vencimento antecipado, a Devedora obriga-se a efetuar o pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, acrescido (i) da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data da primeira integralização dos CRI, ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento; (ii) de eventuais despesas devidas pelo Patrimônio Separado, e encargos moratórios devidos, conforme aplicável; e (iii) quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos deste Termo de Emissão, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data do envio da Notificação de Vencimento Antecipado, sob pena de, não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos encargos moratórios previstos neste Termo ("Valor de Vencimento Antecipado").

CLÁUSULA IX

DESPESAS E INDENIZAÇÃO

9.1. Despesas. Todas as despesas relativas à Operação de Securitização, incluindo, mas não se limitando às identificadas no Anexo IV deste Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação, serão arcadas diretamente pelo Patrimônio Separado, ainda que prioritariamente com recursos do Fundo de Despesas, da seguinte forma ("Despesas da Operação"):

(i) as Despesas *Flat* serão pagas exclusivamente com valores descontados dos recursos da primeira integralização dos CRI; e

(ii) as demais Despesas da Operação de Securitização, incluindo despesas recorrentes e extraordinárias, serão pagas prioritariamente pelo Fundo de Despesas ou recursos da cessão fiduciária, e, na insuficiência de recursos destes, pela Devedora, com recursos próprios.

9.2. A Devedora se obriga desde já, a reembolsar a Securitizadora por qualquer despesa eventualmente adiantada pela Securitizadora, com recursos do Patrimônio Separado. O pagamento do reembolso deverá ser realizado pela Devedora, em até 2 (dois) Dias Úteis a contar do envio de comunicação e comprovante de pagamento/quitação enviado pela Securitizadora à Devedora, na Conta Centralizadora.

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

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

previstas neste instrumento.

9.5. Tributos das Despesas. As Despesas da Operação deverão incluir ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos e tarifas que, nos termos da legislação tributária vigente, venham a incidir sobre tais Despesas da Operação nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento, e que sejam de responsabilidade da fonte pagadora.

9.6. Indenização. A Devedora se obriga a indenizar e manter a Securitizadora indene, conforme determinado por sentença judicial transitada em julgado, contra quaisquer demandas, obrigações, perdas e danos de qualquer natureza sofridos pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, originados de ou relacionados, inclusive ressarcimento dos honorários do advogado contratado para a defesa da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário a: (i) falsidade contida nas declarações e garantias prestadas pela Devedora, nos termos deste instrumento ou de quaisquer dos demais Documentos da Operação; e/ou (ii) ação ou omissão dolosa ou culposa da Devedora no que diz respeito ao cumprimento de suas obrigações decorrentes dos Documentos da Operação ou de qualquer forma relacionadas a este instrumento; e/ou (iii) demandas, ações ou processos instaurados a fim de discutir os Créditos Imobiliários, as Notas Comerciais; e/ou a constituição das Garantias, exceto se tais demandas, ações ou processos relacionem-se a ato ou omissão comprovada da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário.

9.7. A Devedora se obriga a fornecer os documentos e informações de que dispõe e que sejam necessários para defesa dos interesses da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário contra as demandas, processos, ações, obrigações, perdas e danos mencionados acima.

9.8. O pagamento de qualquer indenização referida acima deverá ser realizado à vista, em parcela única, mediante depósito na conta corrente a ser oportunamente indicada pela Securitizadora, dentro de 10 (dez) Dias Úteis após a publicação de sentença judicial transitada em julgado proferida por autoridade competente.

9.9. A Devedora será responsável por qualquer indenização, multa, reembolso ou penalidade de qualquer natureza, nos termos deste Termo de Emissão.

CLÁUSULA X

DAS OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA DEVEDORA E DA FIADORA

10.1. Obrigações Adicionais da Devedora e da Fiadora. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo de Emissão e nos Documentos da Operação, a Devedora e a Fiadora se obrigam a:

(i) fornecer à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI os seguintes documentos e informações:

- a) em relação à Devedora, até o 120º (centésimo vigésimo) dia após o encerramento de cada exercício anual ou em até 5 (cinco) Dias Úteis após a sua divulgação, o que ocorrer primeiro, **(i)** demonstrações financeiras consolidadas, relativas ao respectivo exercício encerrado e auditadas por auditor independente registrado na CVM; e **(ii)** declaração assinada por representantes legais da Devedora, na forma da minuta constante do Anexo VII atestando que: (1) permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação; (2) não ocorreu ou está ocorrendo qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado ou descumprimento de obrigações da Devedora ou da Fiadora perante os titulares de CRI e a Securitizadora;
- b) em relação aos Garantidores que sejam pessoa jurídica, até o 120º (centésimo vigésimo) dia após o encerramento de cada exercício anual ou em até 5 (cinco) Dias Úteis após a sua divulgação, o que ocorrer primeiro, demonstrações financeiras consolidadas, relativas ao respectivo exercício encerrado e auditadas, sendo que serão aceitas, para fins de atendimento a este item as demonstrações financeiras consolidadas da Devedora;
- c) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de recebimento, qualquer correspondência, notificação, judicial ou extrajudicial, solicitação e/ou despachos de órgãos administrativos recebidos pela Devedora, pelos Garantidores e/ou pela Fiadora ou informações a respeito da ocorrência de qualquer descumprimento de obrigações assumidas pela Devedora, pelos Garantidores e/ou pela Fiadora, nos termos deste Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação que possam vir a resultar em um Hipótese de Vencimento Antecipado;
- d) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de ciência, informações a respeito da ocorrência de qualquer evento ou situação que cause um Efeito Adverso Relevante; e
- e) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação, ou no prazo que for necessário para atendimento de lei ou demanda judicial ou administrativa, informações e/ou documentos que venham a ser razoavelmente solicitados pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário.

(ii) informar à Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência, acerca da contratação de empréstimo, financiamento ou qualquer forma de captação de recursos que comprometa o endividamento da Devedora, bem como de quaisquer onerações de seus bens em garantia de terceiros;

- (iii) atender integralmente as obrigações previstas na Resolução CVM 160, conforme aplicáveis;
- (iv) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
- (v) não praticar atividades diferentes de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
- (vi) assumir a responsabilidade de manter constantemente atualizado e por escrito, junto à Securitizadora, o seu respectivo endereço;
- (vii) responsabilizar-se pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das declarações e informações prestados neste Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação;
- (viii) entregar à Securitizadora, mediante solicitação desta neste sentido e em data razoavelmente requerida pela Securitizadora, a atualização daqueles documentos já entregues, em prazo suficiente para que os documentos permaneçam vigentes até o cumprimento das Obrigações Garantidas em até 15 (quinze) Dias Úteis da solicitação ou em prazo menor, caso exigido por autoridades competentes;
- (ix) entregar à Securitizadora, mediante solicitação desta neste sentido e em data razoavelmente requerida pela Securitizadora, os documentos que venham a ser exigidos pelas normas vigentes ou em razão de determinação ou orientação de autoridades competentes, em até 15 (quinze) Dias Úteis da solicitação ou em prazo menor, caso exigido por autoridades competentes;
- (x) dar ciência desta Emissão e de seus termos e condições aos seus administradores e fazer com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições;
- (xi) informar a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de sua ciência, qualquer descumprimento de qualquer de suas respectivas obrigações nos termos deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação, bem como a ocorrência de qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado;
- (xii) comunicar no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis à Securitizadora a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que sejam de seu conhecimento e que possam comprometer, de maneira relevante, o pontual cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Emissão;
- (xiii) manter, durante todo o prazo da Operação, suas demonstrações financeiras completas consolidadas, na forma e prazos estabelecidos neste instrumento e,

quando aplicável, auditadas, observado que, nestes casos, o parecer dos auditores independentes não poderá ser do tipo “qualificado” ou “com abstenção de opinião”;

(xiv) utilizar os recursos decorrentes deste Emissão exclusivamente nos termos da Cláusula 3.1 deste Termo de Emissão, sob pena de caracterização de uma Hipótese de Vencimento Antecipado;

(xv) não transferir as suas obrigações descritas neste Termo de Emissão para terceiros, sem o prévio e expresso consentimento por escrito da Securitizadora;

(xvi) arcar com todas as despesas, tributos, taxas e emolumentos devidos aos cartórios de notas, registros de títulos e documentos, registros de imóveis e demais despesas necessárias para a formalização deste Termo de Emissão e para a perfeita formalização das Garantias e dos demais Documentos da Operação, incluindo os custos decorrentes de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação;

(xvii) arcar com todas as despesas extraordinárias incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário exclusivamente no âmbito da Operação de Securitização, incluindo, mas não se limitando, aos custos de convocação de assembleias dos Titulares dos CRI, de publicação e de elaboração dos aditamentos aos Documentos da Operação;

(xviii) comprovar semestralmente à Securitizadora e ao Agente Fiduciário as despesas incorridas e investimentos efetuados no Empreendimento Alvo, nos termos e prazos estabelecidos neste Termo de Emissão;

(xix) enviar, com até 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência do prazo final estabelecido pela autoridade fiscal, a contar de solicitação nesse sentido, quaisquer documentos eventualmente solicitados pelo Agente Fiduciário e ou pela Securitizadora necessários para comprovação de que os recursos decorrentes das Notas Comerciais estão sendo ou foram aplicados exclusivamente no Empreendimento Alvo;

(xx) cumprir rigorosamente, por si, seu grupo econômico, seus administradores e funcionários, bem como envidar os melhores esforços para que seus subcontratados cumpram, a Legislação Socioambiental em vigor, adotando as medidas e ações preventivas e/ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, especialmente as elencadas na Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social, assim como cumprir a legislação trabalhista, previdenciária e de segurança e medicina do trabalho definidas nas normas regulamentadoras dos ministérios competentes, em vigor, zelando sempre para que (a) não utilize, direta ou indiretamente, mão de obra escrava ou trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (b) seus trabalhadores estejam devidamente registrados

nos termos da legislação em vigor; (c) cumpra as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; (d) cumpra a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, saúde e segurança públicas; (e) detenha todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações relevantes para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável; (f) tenham todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável; e (g) proceda a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

(xxi) cumprir, e fazer com que suas controladoras e controladas, bem como coligadas da Devedora (quando existentes), os Representantes e funcionários da Devedora e da Fiadora, no exercício de suas funções e agindo em nome e em benefício da Devedora e/ou da Fiadora, bem como envidar seus melhores esforços para que eventuais subcontratados da Devedora e/ou da Fiadora, no exercício de suas funções e agindo em nome e em benefício da Devedora e/ou da Fiadora, cumpram as normas que lhes são aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma das Leis Anticorrupção, assim como (a) manter políticas e procedimentos internos elaborados para garantir conformidade com as Leis Anticorrupção; (b) dar conhecimento de tais normas a todos os seus profissionais que venham a se relacionar com a execução desta Oferta; (c) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira, no interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e (d) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas e que se refira à relação jurídica mantida por meio desta Oferta, comunicar imediatamente à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, que poderá tomar todas as providências que entender necessárias, obrigando-se a Devedora, ainda, a não divulgar a qualquer terceiro, em nenhuma hipótese, a comunicação realizada à Securitizadora e/ou ao Agente Fiduciário;

(xxii) assegurar que os recursos líquidos obtidos com a Emissão não serão empregados em (a) qualquer ato tipificado como uma infração à Leis Anticorrupção, e/ou (b) quaisquer atos que violem a Legislação Socioambiental;

(xxiii) manter, e fazer com que as suas controladas e/ou coligadas mantenham, sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, necessárias ao exercício de suas atividades, exceto (i) se comprovadamente os efeitos de tal não renovação, cancelamento, cassação, revogação ou suspensão sejam objeto de questionamentos, de boa-fé, e tenham sido suspensos pela Devedora e/ou pela Fiadora, pelos meios legais aplicáveis no prazo legal e não resulte em Efeito Adverso Relevante; ou (ii) por aquelas que estejam em processo tempestivo de renovação, nos termos da legislação aplicável;

(xxiv) manter contratados durante o prazo de vigência das Notas Comerciais, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas neste Termo de Emissão, incluindo, sem limitação, o Agente de Monitoramento;

(xxv) apresentar todos os documentos e informações eventualmente exigidos pela B3, ANBIMA e/ou pela CVM, no prazo estabelecido por tais entidades;

(xxvi) manter durante a vigência deste Termo de Emissão, todas as declarações prestadas vigentes e eficazes;

(xxvii) manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Emissão;

(xxviii) realizar o recolhimento de todos os tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre as Notas Comerciais que sejam de responsabilidade da Devedora;

(xxix) manter em dia o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas questionadas nas esferas administrativa e/ou judicial e desde que tal questionamento tenha efeito suspensivo, e cujo descumprimento não possa, direta ou indiretamente, causar um Efeito Adverso Relevante;

(xxx) não praticar qualquer ato em desacordo com seu contrato social e com este Termo de Emissão, em especial os que comprometam o pontual e integral cumprimento das obrigações principais e acessórias assumidas perante a Securitizadora;

(xxxi) disponibilizar ao Agente de Monitoramento e à Securitizadora os documentos e informações necessários para a apuração e a validação pelo Agente de Monitoramento e pela Securitizadora, respectivamente, dos Créditos Cedidos Fiduciariamente nos prazos e conforme descrito deste Termo de Emissão, bem como as demais informações que entender relevante para a análise da Securitizadora;

(xxxii) não divulgar ao público informações referentes à Devedora, à Emissão, às Notas Comerciais, à Securitizadora e/ou aos CRI em desacordo com o disposto na regulamentação aplicável, incluindo, mas não se limitando, ao disposto na Resolução CVM 160;

(xxxiii) prestar informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas no âmbito da Emissão e da Oferta, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160;

(xxxiv) manter e preservar a Fiança constituída nos termos deste Termo de Emissão, e notificar prontamente a Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário

sobre qualquer evento, fato ou circunstância, incluindo, sem limitação, qualquer decisão, ação judicial, procedimento administrativo, procedimento arbitral, reivindicação, investigação ou alteração de legislação ou, ainda, qualquer evento, fato ou circunstância que vier a ser de seu conhecimento e que possa afetar a validade, legalidade, existência ou eficácia da Fiança constituída nos termos deste Termo de Emissão;

(xxxv) não constituir sobre o Imóvel Alienado Fiduciariamente e/ou sobre as Quotas Alienadas Fiduciariamente e/ou sobre os Créditos Cedidos Fiduciariamente qualquer ônus e/ou gravame, excetuadas as Garantias outorgadas na presente Operação; e

(xxxvi) manter os contratos que originam os Créditos Cedidos Fiduciariamente válidos e vigentes até a quitação integral das Obrigações Garantidas.

10.2. Responsabilidade Tributária: Com base na interpretação da legislação fiscal vigente à época da assinatura deste Termo de Emissão, sobre a Emissão não incidem quaisquer impostos, taxas, contribuições ou quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais, sendo entendido que não são necessários quaisquer recolhimentos sobre os pagamentos ou reembolso devidos à Securitizadora em razão da emissão das Notas Comerciais. Todos os tributos, atuais ou futuros, incluindo impostos, contribuições e taxas, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir sobre os pagamentos feitos pela Devedora no âmbito deste Termo de Emissão ("Tributos"), inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, bem como em decorrência de nova interpretação da norma, com fulcro em norma legal ou regulamentar, são de responsabilidade exclusiva da Devedora e serão por ela integralmente suportados, se e quando devidos, acrescidos de eventuais multas e penalidades. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer impostos, taxas, contribuições ou quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos neste Termo de Emissão, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos ou reembolso devidos à Securitizadora no âmbito deste Termo de Emissão, a Devedora será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes tributos. Nesta situação, a Devedora deverá acrescer aos pagamentos valores adicionais de modo que a Securitizadora receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada.

CLÁUSULA XI

DAS DECLARAÇÕES DA DEVEDORA

11.1. A Devedora e a Fiadora declaram, conforme o caso, neste ato, que:

- (a) a Devedora e a Fiadora são sociedades empresárias limitadas devidamente constituídas e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
- (b) a Devedora está apta a figurar como devedora dos Créditos Imobiliários que serão lastro dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: (a) ter como setor principal de atividade o setor imobiliário, assim entendido como aquele responsável por, pelo menos, dois terços da receita consolidada, apurada com base nas demonstrações financeiras do último exercício social publicadas; (b) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva controlada; e (c) destinar os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com a Resolução CMN 5.118;
- (c) a Fiadora está apta a figurar como garantidora dos Créditos Imobiliários que serão lastro dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: (a) ter como setor principal de atividade o setor imobiliário, assim entendido como aquele responsável por, pelo menos, dois terços da receita consolidada, apurada com base nas demonstrações financeiras do último exercício social publicadas; e (b) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva controlada;
- (d) possuem plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Termo de Emissão, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas, tendo tomado, quando cabíveis, todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- (e) este Termo de Emissão é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;
- (f) a celebração deste Termo de Emissão e o cumprimento das obrigações dele decorrentes não acarretarão, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de qualquer: (a) contrato ou negócio jurídico de que sejam parte, ou a que estejam vinculadas, ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título, bens ou direitos de sua propriedade; (b) norma a que quaisquer das partes, ou seus bens e direitos, estejam sujeitos; (c) de qualquer ordem ou decisão judicial ou administrativa, ainda que liminar, dirigida ou que as afete, ou qualquer bem e direito de sua propriedade; e (d) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários;

- (g) estão aptos a cumprir as obrigações previstas neste Termo de Emissão e agirá em relação a ele com boa-fé, probidade e lealdade;
- (h) não dependem economicamente de qualquer das Partes e não se encontram em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o presente Termo de Emissão, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;
- (i) as discussões sobre o objeto deste Termo de Emissão foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- (j) a Devedora e a Fiadora são sujeitos de direito sofisticado e têm experiência em contratos semelhantes a este Termo de Emissão e/ou outros relacionados;
- (k) foram informados e avisados de todas as condições e circunstâncias envolvidas na presente Emissão e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, tendo sido assistida por advogados durante toda a referida negociação;
- (l) os representantes legais ou mandatários da Devedora e da Fiadora, conforme aplicável, que assinam este Termo de Emissão têm poderes societários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste Termo de Emissão;
- (m) estão adimplentes com o cumprimento das obrigações constantes deste Termo de Emissão, e não ocorreu e não existe em curso, na presente data, qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado;
- (n) não ocultaram da Securitizadora qualquer fato ou circunstância que represente ou venha a representar risco para a Operação de Securitização e/ou às Garantias;
- (o) não existem quaisquer litígios ou dívidas sobre o Empreendimento Alvo, o Imóvel Alienado Fiduciariamente, as Quotas Alienadas Fiduciariamente ou sobre os Créditos Cedidos Fiduciariamente, bem como ações reais, pessoais, reipersecutórias, reivindicatórias, ambientais ou outras medidas judiciais que possam atingir as Garantias;
- (p) o Empreendimento Alvo, o Imóvel Alienado Fiduciariamente, as Quotas Alienadas Fiduciariamente e os Créditos Cedidos Fiduciariamente encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou dívidas;
- (q) possuem total condição de cumprir com suas obrigações assumidas neste Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação;

- (r) o Imóvel Alienado Fiduciariamente não está localizado em área contaminada ou considerada de risco de contaminação;
- (s) até a presente data, o Empreendimento Alvo atende à legislação ambiental, bem como não tem conhecimento, até a presente data, da existência, no Empreendimento Alvo, de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, ou materiais afins, asbestos, amianto, ou materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras;
- (t) até a presente data, desconhecem a existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por autoridade governamental referente ao Empreendimento Alvo;
- (u) garantirão à Securitizadora, ou a quaisquer terceiros por ela indicados, a partir da data de celebração deste Termo de Emissão, amplo e irrestrito acesso a toda e qualquer informação contábil e/ou financeira relativa ao Empreendimento Alvo;
- (v) cumprem e cumprirão, por si e por suas controladas, seus Representantes e funcionários, agindo em seu nome ou em seu benefício, rigorosamente a Legislação Socioambiental e as Leis Anticorrupção;
- (w) na hipótese de virem a existir eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas ao Empreendimento Alvo, responsabilizar-se-ão integralmente pelos custos de investigação, custos de limpeza, honorários de consultores, custos de resposta, ressarcimento dos danos aos recursos naturais (inclusive áreas alagadas, vida selvagem, espécies aquáticas e terrestres e vegetação), lesões pessoais, multas ou penalidades ou quaisquer outros danos decorrentes de qualquer outra questão ambiental;
- (x) a forma de cálculo da Amortização Programada, da Atualização Monetária, da Remuneração, do Valor de Vencimento Antecipado e de todas as demais obrigações pecuniárias cujo cálculo foi descrito neste instrumento foi acordada por livre vontade da Devedora, em observância ao princípio da boa-fé;
- (y) os documentos e informações fornecidos no âmbito da Oferta (i) são suficientes, verdadeiros, precisos e consistentes (ii) estão atualizados até a data em que foram fornecidos e (iii) incluem os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre os CRI;
- (z) possuem, assim como as suas Controladas, conforme aplicável, possuem, válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, necessárias ao exercício de suas atividades exceto (i) se comprovadamente

os efeitos da não renovação, cancelamento, cassação, revogação ou suspensão tenham sido suspensos pela Devedora e/ou pela Fiadora por meio das medidas legais aplicáveis no prazo legal e não resultem em Efeito Adverso Relevante; (ii) por aquelas que estejam em processo tempestivo de renovação;

- (aa) este Termo de Emissão e os demais Documentos da Operação constituem obrigações existentes, legais, válidas, eficazes e vinculativas da Devedora e da Fiadora, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, inciso III do Código de Processo Civil e do artigo 48 da Lei 14.195, conforme aplicável;
- (bb) não foram citados, intimados, notificados ou de qualquer forma cientificados de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro procedimento de investigação governamental que possa causar um Efeito Adverso Relevante;
- (cc) exceto conforme disposto de outra forma neste Termo de Emissão, nenhuma aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou habilitação de ou perante qualquer instância judicial, órgão ou agência governamental ou órgão regulatório se faz necessário à celebração e ao cumprimento deste Termo de Emissão;
- (dd) estão em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei;
- (ee) estão em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza trabalhista, exceto (a) por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e para as quais tenha sido obtido efeito suspensivo; ou (b) cujo descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante; ou (c) por aquelas relacionadas às contingências informadas nas demonstrações financeiras da Devedora e da Fiadora vigentes na data deste Termo de Emissão;
- (ff) inexistem, inclusive em relação às suas controladas, conforme aplicável, (a) descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (b) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, (i) que acarrete um Efeito Adverso Relevante; ou (ii) visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar os Créditos Cedidos Fiduciariamente, este Termo de Emissão e/ou qualquer dos demais Documentos da Operação;
- (gg) mantêm seus bens adequadamente segurados, conforme razoavelmente esperado e de acordo com as práticas correntes de mercado;

- (hh) estão cumprindo todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e que sejam necessárias para a execução das suas atividades, inclusive com o disposto na legislação e regulamentação ambiental, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e desde que tal questionamento tenha efeito suspensivo, ou cujo descumprimento não possa, direta ou indiretamente, causar um Efeito Adverso Relevante;
- (ii) as despesas a serem incorridas pela Devedora para o desenvolvimento do Empreendimento Alvo com os recursos captados por meio desta Emissão não foram objeto da destinação de recursos de qualquer outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários;
- (jj) atuam em conformidade com as Leis Anticorrupção, na medida em que (a) mantém políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção; (b) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira, conforme aplicável, no interesse ou para benefício, exclusivo ou não, da Devedora, da Fiadora e/ou suas controladoras; e (c) cumpre as Leis Anticorrupção na realização de suas atividades; assim como se obriga a informar, imediatamente, por escrito, à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, detalhes de qualquer violação às Leis Anticorrupção;
- (kk) mais de 2/3 (dois terços) da receita da Devedora consolidada, apurada com base nas demonstrações financeiras do último exercício social, decorrem de atividades exercidas no setor imobiliário; e
- (ll) são responsáveis pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade (a) das informações prestadas em razão da Oferta e em todos os documentos referentes à Oferta preparados em conjunto com a Securitizadora; e (b) das informações fornecidas aos investidores interessados em adquirir os CRI, durante todo o prazo de duração da Oferta. Caso referidas informações se tornem insuficientes, inverídicas, imprecisas, inconsistentes ou desatualizadas durante todo o prazo de duração da Oferta, a Devedora se compromete a notificar tal fato, por escrito, à Securitizadora reconhecendo e reafirmando sua obrigação de indenizar a Securitizadora, na medida em que for comprovada a devida perda e nos termos do Termo de Emissão, por eventuais prejuízos decorrentes de informações insuficientes, inverídicas, imprecisas, inconsistentes ou desatualizadas.

CLÁUSULA XII

DELIBERAÇÕES DA SECURITIZADORA

12.1. Em relação a qualquer assunto deste Termo de Emissão, exceto aqueles expressamente já autorizados, a Securitizadora irá deliberar conforme prévia

orientação da Assembleia Especial de Investidores, a ser convocada e realizada nos prazos e demais condições descritas no Termo de Securitização, sendo dispensada a realização de Assembleia de Titulares de Notas Comerciais.

CLÁUSULA XIII **DAS COMUNICAÇÕES**

13.1. Todos os avisos, notificações, citações, intimações e outras comunicações referentes ao Contrato, deverão ser feitos por escrito, contendo a assinatura de quem os enviar ou sendo assinados em nome desta, e ser encaminhados por meio carta ou e-mail, sempre com cópia por *e-mail*, nos endereços seguintes endereços:

Para a Devedora

MOMA RESIDENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

Rua Florianópolis, nº 157, bairro Fazenda

Itajaí -SC, CEP 88.301-670

At.: Emerson Granado

Telefone: emerson@selahincorporadora.com.br

E-mail: (47) 9933-9743

Para a Fiadora

ERG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Antônio Manoel Moreira, nº 175, Ed. Porto Januária, sala 05, Bairro Fazenda

Itajaí -SC, CEP 88.301-640

At.: Emerson Granado

Telefone: emerson@selahincorporadora.com.br

E-mail: (47) 9933-9743

Para a Securitizadora:

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

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

CEP 01310-924, São Paulo - SP

At.: Leandro Issaka

Telefone: (11) 5051-3592

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

13.2. A mudança de qualquer dos endereços acima ou das pessoas responsáveis pelo recebimento das comunicações deverá ser comunicada à outra Parte pela parte que tiver seu endereço alterado ou a pessoa responsável pelo recebimento das comunicações, em até 05 (cinco) dias contados da sua ocorrência.

13.3. As comunicações serão consideradas entregues: (i) quando enviadas aos endereços acima sob protocolo ou com "aviso de recebimento"; ou (ii) por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio com confirmação de recebimento.

13.4. As comunicações enviadas nas formas previstas neste Contrato serão consideradas plenamente eficazes se entregues a empregado, preposto ou representante das Partes.

13.5. A Devedora e a Fiadora, neste ato, concordam que qualquer comunicação enviada nos termos desta Cláusula, e quaisquer outras comunicações, notificações e intimações à Devedora e/ou a Fiadora serão consideradas devidamente realizada para todas, mesmo que referida comunicação tenha sido recebida apenas por uma delas, valendo esta Cláusula como mandato recíproco, na forma do artigo 653 e seguintes do Código Civil.

CLÁUSULA XIV **DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

14.1. Renúncia. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes deste Termo de Emissão. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba à Devedora em qualquer razão ou à Securitizadora em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Devedora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Devedora neste Termo de Emissão ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

14.2. O presente Termo de Emissão é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores, salvo na hipótese de não atendimento das Condições Precedentes.

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

14.4. Título Executivo Extrajudicial. O presente Termo de Emissão e as Notas Comerciais constituem título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, incisos I e II do Código de Processo Civil, e as obrigações nela contidas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sendo certo que o presente instrumento, quando assinado de forma eletrônica, permanecerá válido como título executivo extrajudicial mesmo com a dispensa de assinatura de 2 (duas) testemunhas, nos termos do artigo 784, § 4º, do Código de Processo Civil.

14.5. Modificações. Por força da vinculação do presente Termo de Emissão aos Documentos da Operação, fica desde já estabelecido que a Securitizadora deverá manifestar-se conforme orientação deliberada pelos Titulares dos CRI, após a

realização de uma Assembleia Especial de Investidores, nos termos do Termo de Securitização.

14.6. Tolerância. 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.

14.7. Lei Aplicável. Este Termo de Emissão é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

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

14.9. Negociação. As Partes declaram que negociaram de boa-fé todos os termos e condições deste instrumento, 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.

14.10. Proteção de Dados. A Devedora e a Fiadora declaram e garantem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, que, em consonância com as disposições da Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme o caso, (i) consentem com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas; (ii) obtiveram todas as autorizações e consentimentos necessários para o tratamento de dados pessoais de seus administradores, sócios, funcionários, prestadores de serviços e demais partes relacionadas, no contexto da presente operação, em especial o compartilhamento de dados de contato e documentos de seus representantes legais e pessoas indicadas na Cláusula 13.1 acima, referente às comunicações a serem realizadas no âmbito deste instrumento; e (iii) mantêm políticas e controles internos referentes à proteção de dados pessoais de seus administradores, sócios, funcionários, prestadores de serviços e demais partes relacionadas.

14.11. A Devedora e a Fiadora autorizam a Securitizadora ou terceiros por ela indicados a divulgar os dados e informações da presente Operação para o mercado financeiro e de capitais, de forma que tal divulgação não violará o disposto na Lei Complementar nº 105, de 10 de janeiro de 2001, conforme alterada, tampouco a Lei

nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme alterada, ou qualquer outra regulação ou disposição contratual.

14.11.1. Adicionalmente, a Devedora e a Fiadora autorizam expressamente a Securitizadora a: (i) divulgar e encaminhar documentos e informações relativos à presente operação, inclusive informações cadastrais, aos órgãos de proteção ao crédito, tais como a Centralização de Serviços dos Bancos S.A. - SERASA e Serviço Central de Proteção ao Crédito - SPC; e (ii) consultar as informações existentes sobre a Devedora ou da Fiadora em qualquer dos órgãos de proteção ao crédito acima mencionados e disponibilizar tais informações a eventuais investidores dos CRI, bem como cadastrar os dados da presente Operação nos referidos sistemas.

14.12. Assinatura Digital. Para todos os fins e efeitos de direito, as Partes reconhecem e concordam que suas assinaturas no presente instrumento poderão realizadas por meio eletrônico, constituindo meio idôneo e possuindo a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico. Ainda, nos termos do artigo 10, §2º, da Medida Provisória nº 2.200-2/01, as Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, com certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

CLÁUSULA XV

FORO

15.1. Fica eleito o foro da Comarca de Vitória, estado do Espírito Santo para dirimir quaisquer dúvidas oriundas deste Termo de Emissão, renunciando a Devedora a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, firmam o presente Termo de Emissão, em formato digital, com a dispensa da assinatura de testemunhas, nos termos do parágrafo 4º do artigo 784 do Código de Processo Civil.

São Paulo, 20 de julho de 2026.

[as assinaturas seguem na próxima página]

Página de assinaturas do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, emitidas em 16 (dezesseis) Séries, para Colocação Privada, da 1ª (Primeira) Emissão da Moma Residence Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., celebrado em 20 de julho de 2026

MOMA RESIDENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

Devedora

Nome: Emerson Rodrigo Araújo Granado
CPF: 073.988.909-58

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

Securitizadora

Nome: Henrique Luís Alexandre Neto
CPF: 022.410.475-62

Nome: Lucas Ribeiro de Almeida
CPF: 013.181.121-50

ERG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Fiadora

Nome: Fernando Antonio Kulnig Cinelli
CPF: 120.383.657-09

ANEXO I
CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DAS NOTAS COMERCIAIS

1ª Série

Período	Datas de Pagamento do Lastro	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?	Incorporação de Juros?
Até a Data de Vencimento (exclusive)	O dia útil anterior ao dia 25 de cada mês	0%	Sim	Não
Data de Vencimento	31 de janeiro de 2031	100%	Sim	Não

2ª Série

Período	Datas de Pagamento do Lastro	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?	Incorporação de Juros?
Até a Data de Vencimento (exclusive)	O dia útil anterior ao dia 25 de cada mês	0%	Sim	Não
Data de Vencimento	31 de janeiro de 2031	100%	Sim	Não

3ª Série

Período	Datas de Pagamento do Lastro	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?	Incorporação de Juros?
Até a Data de Vencimento (exclusive)	O dia útil anterior ao dia 25 de cada mês	0%	Sim	Não
Data de Vencimento	31 de janeiro de 2031	100%	Sim	Não

4ª Série

Período	Datas de Pagamento do Lastro	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?	Incorporação de Juros?
Até a Data de Vencimento (exclusive)	O dia útil anterior ao dia 25 de cada mês	0%	Sim	Não

Data de Vencimento	31 de janeiro de 2031	100%	Sim	Não

5ª Série

Período	Datas de Pagamento do Lastro	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?	Incorporação de Juros?
Até a Data de Vencimento (exclusive)	O dia útil anterior ao dia 25 de cada mês	0%	Sim	Não
Data de Vencimento	31 de janeiro de 2031	100%	Sim	Não

6ª Série

Período	Datas de Pagamento do Lastro	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?	Incorporação de Juros?
Até a Data de Vencimento (exclusive)	O dia útil anterior ao dia 25 de cada mês	0%	Sim	Não
Data de Vencimento	31 de janeiro de 2031	100%	Sim	Não

7ª Série

Período	Datas de Pagamento do Lastro	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?	Incorporação de Juros?
Até a Data de Vencimento (exclusive)	O dia útil anterior ao dia 25 de cada mês	0%	Sim	Não
Data de Vencimento	31 de janeiro de 2031	100%	Sim	Não

8ª Série

Período	Datas de Pagamento do Lastro	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?	Incorporação de Juros?
Até a Data de	O dia útil anterior ao	0%	Sim	Não

Vencimento (exclusive)	dia 25 de cada mês			
Data de Vencimento	31 de janeiro de 2031	100%	Sim	Não

9ª Série

Período	Datas de Pagamento do Lastro	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?	Incorporação de Juros?
Até a Data de Vencimento (exclusive)	O dia útil anterior ao dia 25 de cada mês	0%	Sim	Não
Data de Vencimento	31 de janeiro de 2031	100%	Sim	Não

10ª Série

Período	Datas de Pagamento do Lastro	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?	Incorporação de Juros?
Até a Data de Vencimento (exclusive)	O dia útil anterior ao dia 25 de cada mês	0%	Sim	Não
Data de Vencimento	31 de janeiro de 2031	100%	Sim	Não

11ª Série

Período	Datas de Pagamento do Lastro	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?	Incorporação de Juros?
Até a Data de Vencimento (exclusive)	O dia útil anterior ao dia 25 de cada mês	0%	Sim	Não
Data de Vencimento	31 de janeiro de 2031	100%	Sim	Não

12ª Série

Período	Datas de Pagamento do Lastro	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?	Incorporação de Juros?

Até a Data de Vencimento (exclusive)	O dia útil anterior ao dia 25 de cada mês	0%	Sim	Não
Data de Vencimento	31 de janeiro de 2031	100%	Sim	Não

13ª Série

Período	Datas de Pagamento do Lastro	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?	Incorporação de Juros?
Até a Data de Vencimento (exclusive)	O dia útil anterior ao dia 25 de cada mês	0%	Sim	Não
Data de Vencimento	31 de janeiro de 2031	100%	Sim	Não

14ª Série

Período	Datas de Pagamento do Lastro	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?	Incorporação de Juros?
Até a Data de Vencimento (exclusive)	O dia útil anterior ao dia 25 de cada mês	0%	Sim	Não
Data de Vencimento	31 de janeiro de 2031	100%	Sim	Não

15ª Série

Período	Datas de Pagamento do Lastro	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?	Incorporação de Juros?
Até a Data de Vencimento (exclusive)	O dia útil anterior ao dia 25 de cada mês	0%	Sim	Não
Data de Vencimento	31 de janeiro de 2031	100%	Sim	Não

16ª Série

Período	Datas de Pagamento do Lastro	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?	Incorporação de Juros?
Até a Data de Vencimento (exclusive)	O dia útil anterior ao dia 25 de cada mês	0%	Sim	Não
Data de Vencimento	31 de janeiro de 2031	100%	Sim	Não

ANEXO II

TABELA 1 - EMPREENDIMENTO ALVO

Empreendimento Alvo/Matrícula/RGI	Proprietários	Possui Habite-Se?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)*	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos (R\$)	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
Condomínio denominado "Moma Residence", objeto da matrícula nº 89.875 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC	A Devedora	Não	R\$ 69.000.000,00 (sessenta e nove milhões de reais)	100%	190.283.248,00	Não

*Não considera despesas flat, fundo reserva e fundo despesas

TABELA 2: CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS AO EMPREENDIMENTO ALVO

Empreendimento Alvo	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal
	2026	2027	2027	2028
	R\$	R\$	R\$	R\$
Condomínio denominado “ <i>Moma Residence</i> ”, objeto da matrícula nº 89.875 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC	20.000.000	21.097.889	12.397.634	15.737.360

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Notas Comerciais em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em uma Hipótese de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Devedora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado o histórico de recursos por seu grupo econômico aplicados nas atividades do setor imobiliário, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral.

Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral e/ou locação de imóveis	
01 a 12 de 2023	R\$ 5.654.035
01 a 12 de 2024	R\$ 3.769.873
01 a 12 de 2025	R\$ 8.554.547
Total	R\$ 17.978.455

ANEXO III

Relatório Semestral Acerca da Aplicação dos Recursos da Emissão

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

Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre

Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin

CEP 04.578-910 – São Paulo, SP

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

Tel.: (21) 3514-0000

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

c/c

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

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

CEP 01310-924, São Paulo - SP

At.: Leandro Issaka

Telefone: (11) 5051-3592

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

Período de [•] a [•]:

[1ª/2ª/3ª/4ª] Comprovação

Período de [•] a [•]:

MOMA RESIDENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede no estado de Santa Catarina, na cidade de Itajaí, na Rua Florianópolis, nº 157, bairro Fazenda, CEP 88.301-670, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 47.304.328/0001-65, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina ("JUCESC") sob o NIRE 42207258605 ("Devedora"), vem, por meio do presente, declarar que os recursos recebidos em virtude das Notas Comerciais foram utilizados, no último semestre, para a finalidade prevista na Cláusula 3.1 do Termo de Emissão, conforme descrito no Anexo, nos termos das notas fiscais ou documentos equivalentes que acompanham o presente relatório.

Em resumo:

Contrato/Produto	Nº da Nota Fiscal	Razão Social ou Nome do Produtor Rural/Cooperativa Rural	Valor Total do Contrato	Porcentagem do Lastro utilizado (%)
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]

[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
Total destinado no semestre				R\$ [•]
Valor total desembolsado à Devedora				R\$ [•]
Saldo a destinar				R\$ [•]
Valor Total da Oferta				R\$ [•]

Acompanham a presente declaração os documentos comprobatórios da destinação dos recursos, nos termos do anexo.

A Devedora declara que os Documentos Comprobatórios, e demais documentos acima elencados, não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Devedora utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

São Paulo, [•] de [•] de 20[•].

MOMA RESIDENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

ANEXO IV
DESPESAS DA OPERAÇÃO

Despesas da Operação

I – Valores das Despesas da Operação

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	Custo %		VALOR BASE	GROSS UP		VALOR BRUTO	% da NC
CVM (total 16 séries)	Taxa de Fiscalização	FLAT	0,03%	R\$	20.700,00	0,00%	R\$	20.700,00	0,030%
B3 CETIP*	Registro CRI	FLAT	0,0230%	R\$	15.870,00	0,00%	R\$	15.870,00	0,023%
B3 CETIP*	Registro CCI	FLAT	0,0010%	R\$	690,00	0,00%	R\$	690,00	0,001%
B3 CETIP*	Taxa Liquidação Financeira	FLAT	0,0010%	R\$	224,96	0,00%	R\$	224,96	0,000%
Anbima - 1º série	Taxa de Registro de base de dados de CRIs	FLAT	0,004%	R\$	1.416,00	0,00%	R\$	1.416,00	0,002%
Anbima - 1º série	Taxa de Registro de oferta (sistema SDO)	FLAT	0,003%	R\$	9.919,00	0,00%	R\$	9.919,00	0,014%
Anbima - 2º série	Taxa de Registro de base de dados de CRIs	FLAT	0,004%	R\$	1.416,00	0,00%	R\$	1.416,00	0,002%
Anbima - 2º série	Taxa de Registro de oferta (sistema SDO)	FLAT	0,003%	R\$	9.919,00	0,00%	R\$	9.919,00	0,014%
Leverage	Emissão	FLAT	-	R\$	40.000,00	11,15%	R\$	45.019,70	0,065%
Leverage	Primeira taxa de gestão	FLAT	-	R\$	12.000,00	11,15%	R\$	13.505,91	0,020%
Galápagos	Distribuição	FLAT	-	R\$	75.000,00	9,65%	R\$	83.010,51	0,120%
Axis	Auditoria de Carteira	FLAT	-	R\$	9.400,00	16,33%	R\$	11.234,61	0,016%
Freitas Leite	Assessor Legal	FLAT	-	R\$	110.000,00	14,53%	R\$	128.700,13	0,187%
RTBF	Assessor Legal	FLAT	-	R\$	50.000,00	16,33%	R\$	59.758,58	0,087%
Oliveira Trust	Implantação Agente Fiduciário	FLAT	-	R\$	5.000,00	12,15%	R\$	5.691,52	0,008%
Oliveira Trust	Agente Registrador	FLAT	-	R\$	8.000,00	12,15%	R\$	9.106,43	0,013%

Apex	Serviços de Estruturação	FLAT	-	R\$	2.070.000,00	9,65%	R\$	2.291.090,20	3,320%
BTG	Serviços de Distribuição	FLAT	-	R\$	1.380.000,00	9,65%	R\$	1.527.393,47	2,214%
TOTAL				R\$	3.819.554,96		R\$	4.234.666,02	6,137%

Despesas Recorrentes

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	Custo %	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO	VALOR BRUTO ANUAL	% da NC
Oliveira Trust	Agente Fiduciário	ANUAL	-	R\$ 17.000,00	12,15%	R\$ 19.351,17	R\$ 19.351,17	0,028%
Oliveira Trust	Custodiante	ANUAL	-	R\$ 7.000,00	12,15%	R\$ 7.968,13	R\$ 7.968,13	0,012%
Oliveira Trust	Escriturador da NC (16 séries)	ANUAL	-	R\$ 29.000,00	12,15%	R\$ 33.010,81	R\$ 33.010,81	0,048%
Oliveira Trust	Escriturador do CRI + Liquidante (16 séries)	ANUAL	-	R\$ 29.000,00	12,15%	R\$ 33.010,81	R\$ 33.010,81	0,048%
Oliveira Trust	Verificação de destinação de recursos	SEMESTRAL	-	R\$ 1.200,00	12,15%	R\$ 1.365,96	R\$ 2.731,92	0,004%
BLB	Auditoria	ANUAL	-	R\$ 2.638,25	6,15%	R\$ 2.811,13	R\$ 2.811,13	0,004%
Axis	Monitoramento de Carteira	MENSAL	-	R\$ 3.400,00	16,33%	R\$ 4.063,58	R\$ 48.762,96	0,071%
Akrual ¹	Software de gestão	MENSAL	-	R\$ 250,00	0,00%	R\$ 250,00	R\$ 3.000,00	0,004%
Link	Balanço anual	ANUAL	-	R\$ 300,00	0,00%	R\$ 300,00	R\$ 300,00	0,000%
Link	Contabilidade	MENSAL	-	R\$ 300,00	0,00%	R\$ 300,00	R\$ 3.600,00	0,005%

Leverage	Taxa de Gestão	MENSAL	R\$	- 12.000,00	11,15%	R\$ 13.505,91	R\$ 162.070,92	0,235%
Leverage**	Distribuição	EVENTUAL	R\$	- 900,00	11,15%	R\$ 1.012,94	R\$ 1.012,94	0,001%
Serasa*	Reembolso	MENSAL	R\$	- 50,00	0,00%	R\$ 50,00	R\$ 600,00	0,001%
Itaú	Tarifa de Conta	MENSAL	R\$	- 87,00	0,00%	R\$ 87,00	R\$ 1.044,00	0,002%
B3 CETIP*	Custódia de CRI	MENSAL	R\$	0,0008% 552,00	0,00%	R\$ 552,00	R\$ 6.624,00	0,010%
B3 CETIP*	Custódia de CCI	MENSAL	R\$	0,0011% 759,00	0,00%	R\$ 759,00	R\$ 9.108,00	0,013%
TOTAL							R\$ 335.006,79	0,486%
*Custos estimados							0,48%	

II – Descrição das Despesas da Operação

(1) Despesas Iniciais. São as despesas listadas a seguir:

- (i) Remuneração da Securitizadora referente à gestão da administração do Patrimônio Separado, no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.
- (ii) Remuneração inicial do Agente Fiduciário, nos montantes: (a) referente ao serviço da Agente Fiduciário, primeira das parcelas anuais no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima; e (b) referente a implantação, a parcela única no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.
- (iii) Remuneração inicial da Instituição Custodiante, nos montantes: (a) referente à implantação e registro das CCI, a primeira parcela no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima; e (b) referente à custódia das CCI, a primeira parcela no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.
- (iv) Remuneração do Coordenador Líder, no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.
- (v) Remuneração inicial da auditoria, no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.
- (vi) Remuneração inicial da Banco Escriturador e Liquidante dos CRI (conforme definidos no Termo de Securitização), no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.
- (vii) Remuneração residual do Assessor Legal da oferta, no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima, e acrescido de eventual remuneração por horas adicionais incorridas, nos termos da respectiva proposta de honorários, conforme aplicável.
- (viii) Todos as taxas e emolumentos da CVM, B3 e ANBIMA para registro e viabilidade da oferta e declarações de custódia da B3 relativos tanto às CCI quanto ao CRI;
- (ix) Remuneração da B3, conforme legislação vigente, nos respectivos valores estipulados na Tabela 1, acima;
- (x) Despesas com o registro da Oferta na CVM, bem como quaisquer emolumentos relacionados à B3 e ANBIMA.

Observação: todas as Despesas Iniciais serão pagas no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização (CRI) ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data, o que ocorrer primeiro, por meio de desconto de tais

valores dos montantes a serem disponibilizados à Devedora, nos termos do Lastro.

(2) Despesas Recorrentes. São as despesas listadas a seguir:

- (i) Pagamento da taxa de administração à Securitizadora, em parcelas mensais no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total do CRI.
- (ii) Em caso de reestruturação das características da Operação, após emissão dos CRI, será devido à Securitizadora remuneração adicional líquida por evento de reestruturação o valor de **R\$ 15.000,00 (quinze mil reais)** ("Fee de Reestruturação"), que inclui a participação da Securitizadora em reuniões, conferências telefônicas ou virtuais, assembleias gerais extraordinárias presenciais ou virtuais e a elaboração e/ou revisão de documentos da Operação relacionados à reestruturação solicitada. Entende-se por reestruturação alterações nas condições da Operação relacionadas a: **(i)** reestruturação, substituição ou inclusão de novas garantias; **(ii)** substituição, alteração ou revolvência do lastro; **(iii)** características do CRI, tais como datas de pagamento/vencimento, remuneração e/ou índice de atualização monetária, fluxo financeiro e/ou pedido de carência; **(iv)** os *covenants* operacionais ou financeiros; **(v)** a alterações dos eventos de vencimento/recompra ou resgate antecipado dos CRI; e/ou **(vi)** quaisquer outras alterações relativas ao CRI e aos documentos da Operação. O Fee de Reestruturação não inclui as despesas eventualmente incorridas pela Securitizadora para efetivação da solicitação, cujo pagamento deverá ocorrer em até 5 (cinco) dias úteis contados da apresentação da nota fiscal por parte da Securitizadora.
- (iii) Taxa de Verificação de Covenant: caso as verificações de Covenant excedam às previstas no Anexo I, será devida remuneração mensal adicional de R\$ 400,00 (quatrocentos reais) para cada Covenant adicional, limitando-se a remuneração adicional de verificação em R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) mensal, cujos valores serão adicionados e faturados juntamente com a Taxa de Gestão indicada no item ii acima.
- (iv) Remuneração devida ao Agente Fiduciário: (a) honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, em parcelas anuais, no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, sendo a primeira devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização

ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, e as demais a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total 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"; (b) 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 15 de janeiro de 2024 e o segundo em 15 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; (c) 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. Os valores indicados acima serão acrescidos 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. As remunerações acima serão atualizadas, 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 seguintes. 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. 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 a Devedora e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares ou pela Devedora conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares ou pela Devedora 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 judiciais ou extrajudiciais nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, 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. 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. 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;

- (v) Remuneração do Banco Escriturador e Liquidante dos CRI (conforme definidos no Termo de Securitização), em parcelas mensais no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA, ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total do CRI;
- (vi) Remuneração, a ser paga à Instituição Custodiante, pela custódia das CCI no sistema de negociação, em parcelas anuais, no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA, ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total do CRI;
- (vii) A remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado, em parcelas anuais por cada auditoria a ser realizada, no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, que será corrigido pela variação do IPCA ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, podendo este valor ser ajustado também em decorrência de eventual substituição do auditor independente ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de auditoria. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais sempre no 5º (quinto) Dia Útil do mês de março de cada ano, até o resgate integral dos CRI;
- (viii) Remuneração mensal do Agente de Medição, em parcelas mensais, no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, que será corrigido pela variação do IPCA ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total do CRI;
- (ix) Todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares do CRI ou para realização dos seus créditos, despesas estas decorrentes de ato, omissão ou fato atribuível comprovadamente à Devedora e/ou ao(s) Garantidor(es), a

serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto nos Documentos da Operação;

- (x) Despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora, da Conta Arrecadadora e da Conta Vinculada, bem como custos relacionados à assembleia dos Titulares dos CRI;
- (xi) Averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação.
- (xii) Despesas com as publicações eventualmente necessárias nos termos dos Documentos da Operação;
- (xiii) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
- (xiv) Custos diretos comprovados, através da apresentação dos respectivos recibos, relacionados às assembleias gerais de Titulares dos CRI;
- (xv) Despesas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração do Crédito Imobiliário, incluindo:
 - (a) Remuneração dos prestadores de serviços;
 - (b) Despesas com sistema de processamento de dados;
 - (c) Despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral;
 - (d) Despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências, (e) as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas;
 - (e) Despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias; e
 - (f) Quaisquer outras despesas diretas relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários;
- (xvi) 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, na

defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado;

- (xvii) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguarda os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;
- (xviii) Despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, documentação societária relacionada aos CRI e aos Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;
- (xix) As perdas e danos, diretos e comprovados, obrigações ou despesas razoáveis, diretas e comprovadas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes da Emissão;
- (xx) Quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização; e
- (xxi) Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da assembleia geral dos Titulares de CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os demais prestadores de serviços, continuarem exercendo as suas funções, as despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Devedora. Será devida ainda a remuneração da Securitizadora e do Agente Fiduciário dos CRI mesmo após o vencimento final dos CRI, caso estes ainda estejam exercendo atividades inerentes à sua função em relação à Emissão;

Observação: no valor das Despesas Recorrentes, acima, serão inclusos, quando aplicáveis, os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de pagamento.

- (3) Despesas Extraordinárias. São quaisquer eventuais despesas necessárias para a manutenção da Operação, e relacionadas à Operação e à Oferta, incluindo despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, necessárias ao exercício pleno de suas funções, em benefício dos Titulares dos CRI, as quais podem incluir 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, honorários de prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item (a), contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação (inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança), publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de assembleias gerais de Titulares dos CRI, entre outras.

III – Responsabilidade pelas Despesas da Operação

- (1) Despesas de Responsabilidade da Devedora. São todas as Despesas Iniciais, as Despesas Recorrentes e as Despesas Extraordinárias, observado o disposto no Lastro a esse respeito;
- (2) Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado dos CRI. São as despesas listadas a seguir quando inadimplidas pela Devedora:
 - (i) As despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive aquelas referentes à sua transferência;
 - (ii) As eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI;
 - (iii) As despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;
 - (iv) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
 - (v) Os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI; e
 - (vi) As Despesas da Operação, de responsabilidade da Devedora, que não pagas por esta.
- (3) Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI. Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 9.514 e da Lei 14.430, caso o patrimônio separado dos CRI seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas acima, estas deverão ser suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.

ANEXO V

MODELO DE DECLARAÇÃO DE OCORRÊNCIA OU NÃO DE VENCIMENTO ANTECIPADO

MOMA RESIDENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede no estado de Santa Catarina, na cidade de Itajaí, na Rua Florianópolis, nº 157, bairro Fazenda, CEP 88.301-670, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 47.304.328/0001-65, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina ("JUCESC") sob o NIRE 42207258605, neste ato representada na forma de seu Contrato Social por seus representantes legais infra identificados ("Devedora"), vem, por meio do presente, **declarar** à **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 949, na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40 ("Securitizadora"), que [não encontra em curso quaisquer Hipóteses de Vencimento Antecipado prevista na Cláusula 8.1 do "*Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, emitidas em 16 (dezesesseis) Séries, para Colocação Privada, da 1ª (Primeira) Emissão da Moma Residence Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.*" ("Termo de Emissão") // verificou a ocorrência da seguinte Hipóteses de Vencimento Antecipado [=]].

São Paulo, [•] de [•] de 2025.

Nome:

CPF:

Cargo:

ANEXO VI

MODELO

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE NOTAS COMERCIAIS MOMA RESIDENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.

CNPJ Nº 47.304.328/0001-65

DEVEDORA DAS NOTAS COMERCIAIS

MOMA RESIDENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede no estado de Santa Catarina, na cidade de Itajaí, na Rua Florianópolis, nº 157, bairro Fazenda, CEP 88.301-670, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 47.304.328/0001-65, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina ("JUCESC") sob o NIRE 42207258605 ("Devedora").

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

A 1ª (primeira) emissão de notas comerciais da Devedora, em 16 (dezesesseis) séries, para colocação privada de 56.000 (cinquenta e seis mil) notas comerciais, no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) cada, totalizando o valor de R\$ 56.000.000,00 (cinquenta e seis milhões de reais) na Data de Emissão (conforme definida no Termo de Emissão) ("Notas Comerciais"), nos termos do "*Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, emitidas em 16 (dezesesseis) Séries, para Colocação Privada, da 1ª (Primeira) Emissão da Moma Residence Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda*", celebrado em 20 de julho de 2026 ("Termo de Emissão"), cujos termos e condições foram aprovadas com base nas deliberações tomadas na Reunião de Sócios da Devedora, realizada em 17 de julho de 2026, a ser arquivada perante a Junta Comercial.

A emissão das Notas Comerciais se insere no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão de certificados de recebíveis imobiliários aos quais os créditos imobiliários oriundos das Notas Comerciais serão vinculados como lastro.

A Securitizadora tem interesse em vincular os créditos imobiliários oriundos das Notas Comerciais, nos termos do artigo 30 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, para que sirvam de lastro para emissão de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI").

Os CRI serão objeto de oferta pública destinada exclusivamente a investidores qualificados sob rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, pela respectiva instituição intermediária e serão destinados a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.

A emissão das Notas Comerciais foi realizada e o lastro foi celebrado com base

deliberações tomadas nos atos societários da Devedora e Garantidores, conforme aplicável, por meio da qual se aprovou, dentre outros temas, a emissão, incluindo termos e condições, conforme o disposto na Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021.

QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 949, na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40.

NOTAS COMERCIAIS SUBSCRITAS

QUANTIDADE DE NOTAS COMERCIAIS SUBSCRITAS	VALOR NOMINAL UNITÁRIO	SÉRIES	VALOR TOTAL
69.000.000 (sessenta e nove mil)	R\$ 1.000,00	16	R\$ 69.000.000,00 (sessenta e nove milhões de reais)

FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO

As Notas Comerciais serão subscritas e integralizadas (i) pelo seu Valor Nominal Unitário, na Data de Integralização (conforme definido no Termo de Emissão); ou (ii) em eventual Data de Integralização posterior, conforme o caso, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, acrescido de Juros Remuneratórios, calculada *pro rata temporis*, nos termos da fórmula indicada na Cláusula 6.1. do Termo de Emissão, desde a primeira Data de Integralização ou da última data de pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme o caso, até a data de sua efetiva integralização, observado, em qualquer caso, que o valor de integralização das Notas Comerciais corresponderá ao exato valor de integralização dos CRI.

X	Depósito em Conta	Nº da Conta: [=]	Banco: [=]	Nº Agência: [=]

DECLARAÇÃO

O Subscritor declara estar de acordo com as condições expressas no presente boletim e no Termo de Emissão.

ASSINATURA DO SUBSCRITOR

LOCAL / DATA São Paulo, [=]/[=]/[=]	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA _____ Nome: CPF:

	Nome: CPF:

ANEXO VII

MODELO DE DECLARAÇÃO ANUAL DA DEVEDORA – CLÁUSULA 10.1 DO TERMO DE EMISSÃO

MOMA RESIDENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede no estado de Santa Catarina, na cidade de Itajaí, na Rua Florianópolis, nº 157, bairro Fazenda, CEP 88.301-670, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 47.304.328/0001-65, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina ("**JUCESC**") sob o NIRE 42207258605, neste ato representada na forma de seu Contrato Social por seus representantes legais infra identificados ("**Devedora**"), vem, por meio do presente, **declarar** à **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") sob o nº 949, na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40 ("**Securitizadora**"), que (1) permanecem válidas as disposições contidas no "*Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, emitidas em 16 (dezesseis) Séries, para Colocação Privada, da 1ª (Primeira) Emissão da Moma Residence Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.*" ("**Termo de Emissão**") e nos demais Documentos da Operação (conforme definido no Termo de Emissão); (2) não ocorreu ou está ocorrendo qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado (conforme definido no Termo de Emissão) ou descumprimento de obrigações da Devedora ou da Fiadora perante os titulares de CRI e a Securitizadora.

São Paulo, [•] de [•] de 2026.

Nome:

CPF:

Cargo:

Assinado digitalmente por:
LUCAS RIBEIRO DE ALMEIDA
CPF: 013.181.121-50
Data: 20/07/2026 15:40:56 -03:00



Assinado digitalmente por:
HENRIQUE LUIS ALEXANDRE NETO
CPF: 022.410.475-62
Data: 21/07/2026 05:48:49 -03:00

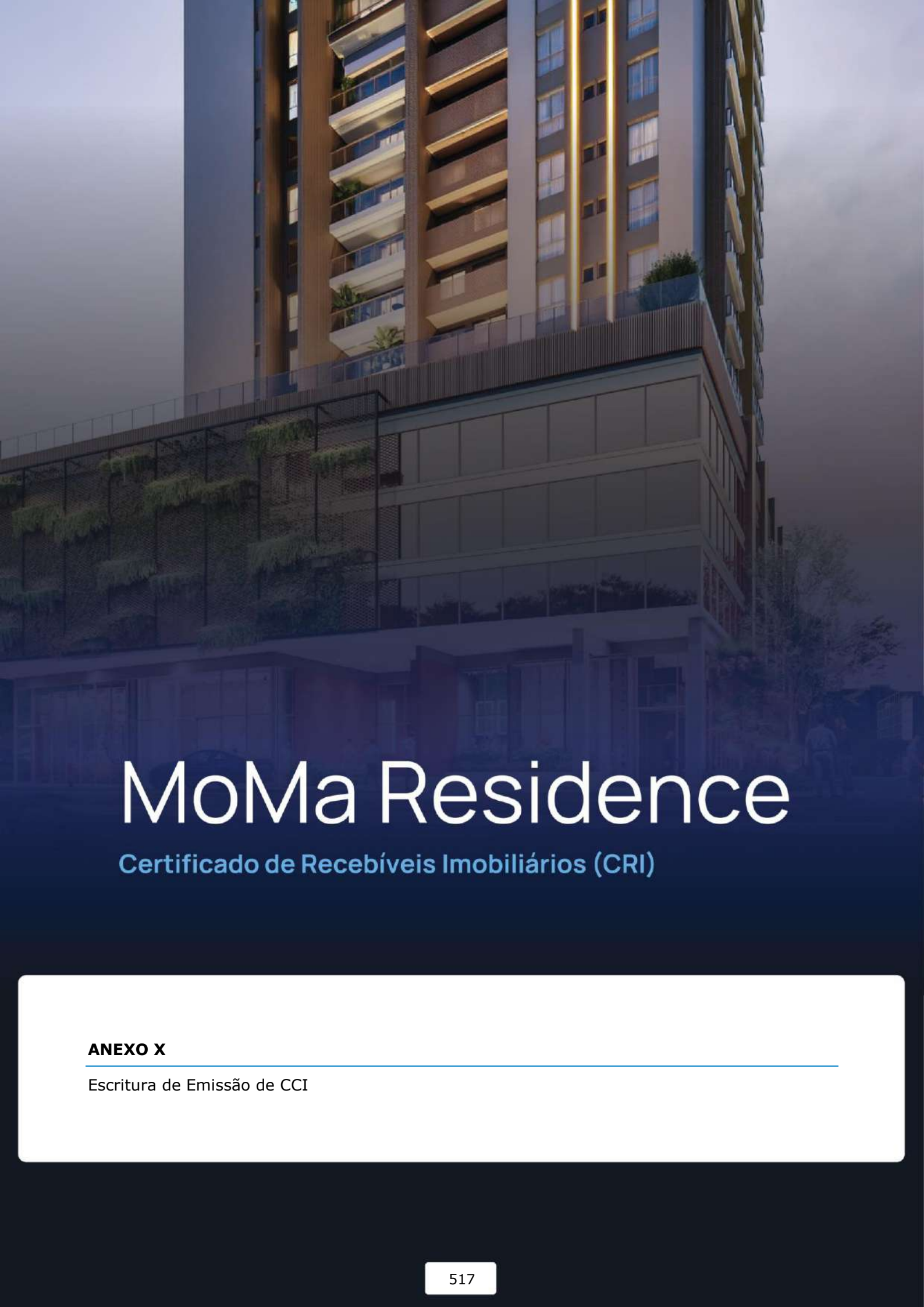


Assinado digitalmente por:
EMERSON RODRIGO ARAUJO GRANADO
CPF: 073.988.909-58
Data: 20/07/2026 15:41:52 -03:00



Assinado digitalmente por:
FERNANDO ANTONIO KULNIG CINELLI
CPF: 120.383.657-09
Data: 20/07/2026 18:18:15 -03:00



A tall, modern residential building with a glass facade and balconies, illuminated at dusk. The building features a green wall on the lower floors and a glass curtain wall on the upper floors. The sky is dark and cloudy.

MoMa Residence

Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)

ANEXO X

Escritura de Emissão de CCI

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAIS, SEM GARANTIA REAL, SOB A FORMA ESCRITURAL

Pelo presente “*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural*” (“Escritura de Emissão de CCI”), com força de escritura pública, celebrado nos termos do §4º do artigo 18 da Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada (“Lei n.º 10.931/04”):

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº 949, na categoria “S1”, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais infra identificados (“Emissora” ou “Securitizadora”); e

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das 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 (“Instituição Custodiante”);

vêm, por esta e na melhor forma de direito, firmar a presente Escritura de Emissão de CCI, de acordo com os termos e as condições a seguir descritos:

1. DEFINIÇÕES

1.1. Definições: As palavras e os termos constantes desta Escritura de Emissão de CCI não expressamente aqui definidos que, eventualmente, durante a vigência da presente Escritura de Emissão de CCI, no cumprimento de direitos e obrigações assumidos pela Devedora, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos nos demais documentos relacionados à emissão dos CRI (conforme abaixo definido), ou em consonância com o conceito consagrado pelos usos e costumes do mercado financeiro e de capitais local:

“Agente Fiduciário dos CRI”:

A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada;

“B3”:

A **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3**, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositário eletrônico de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25;

" <u>CCI</u> ":	Significa as cédulas de crédito imobiliário integrais, sem garantia real imobiliária, representativa dos Créditos Imobiliários, emitidas nos termos desta Escritura de Emissão de CCI;
" <u>CNPJ</u> ":	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;
" <u>Conta Centralizadora</u> ":	A conta corrente nº 98482-8, agência 0393 do Banco Itaú Unibanco (341), de titularidade da Securitizadora;
" <u>Créditos Imobiliários</u> ":	Significa a totalidade dos créditos aos quais a Securitizadora tem direito na qualidade de subscritora das Notas Comerciais, quando denominadas em conjunto e indistintamente;
" <u>CRI</u> ":	São os Certificados de Recebíveis Imobiliários das 16 (dezesesseis) Séries da 87ª (octogésima sétima) Emissão da Emissora, que terão como lastro os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI;
" <u>Data de Emissão</u> ":	Significa a data de emissão de cada uma das CCI, conforme indicada no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI;
" <u>Data de Vencimento</u> ":	Significa a data de vencimento de cada uma das CCI, conforme indicada no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI;
" <u>Devedora</u> ":	MOMA RESIDENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede no estado de Santa Catarina, na cidade de Itajaí, na Rua Florianópolis, nº 157, bairro Fazenda, CEP 88.301-670, inscrita no CNPJ sob o nº 47.304.328/0001-65, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina (" <u>JUCESC</u> ") sob o NIRE 42207258605;
" <u>Dia(s) Útil(eis)</u> ":	(i) com relação a qualquer pagamento realizado por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) com relação a qualquer outro pagamento que não seja realizado por meio da B3, bem como com relação a outras obrigações previstas nesta Escritura de Emissão de CCI, qualquer dia no qual haja expediente bancário na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo;
" <u>Documentos da Operação</u> ":	Os documentos que integram a Emissão, quais sejam (i) o Termo de Emissão; (ii) a presente Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão Fiduciária (conforme definido no Termo de Emissão); (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas (conforme definido no Termo de Emissão); (v) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme definido no Termo de Emissão); (vi) o Contrato de Monitoramento (conforme definido no Termo de Emissão); (vii) o Contrato de Distribuição; (viii) o Termo de Securitização; (ix) o Anúncio de Início (conforme definido no Termo de Securitização); (x) o Anúncio de Encerramento (conforme definido no Termo de Securitização), (xi)

Lâmina (conforme definido no Termo de Securitização); e (xii) Prospecto (conforme definido no Termo de Securitização) e Boletim de Subscrição dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização e observada a dispensa do artigo 9º, parágrafo 3º da Resolução CVM nº 160, para investidores profissionais), bem como todo e qualquer aditamento e demais instrumentos que integrem a Operação de Securitização e que venham a ser celebrados, os quais passarão a integrar automaticamente o conceito de Documentos da Operação, sendo certo que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente;

"Emissora":	A LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA , acima qualificada;
"Empreendimento Alvo":	Significa, o empreendimento imobiliário denominado <i>Moma Residence</i> ", objeto da matrícula nº 89.875 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC;
"Garantidores":	ERG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade empresária limitada com sede na cidade de Itajaí, estado de Santa Catarina, à Rua Antônio Manoel Moreira, nº 175, Ed. Porto Januária, sala 05, Bairro Fazenda, CEP: 88.301-640, inscrita no CNPJ sob o nº 36.036.782/0001-66 e registrada na JUSESC sob o NIRE nº 42206070343 (" ERG ") e a BRM APEX INV RE MOMA RESIDENCE PARTICIPAÇÕES LTDA. , sociedade empresária limitada com sede na cidade de Vitória, estado do Espírito Santo, à Rua Desembargador Ferreira Coelho, nº 335, sala 501, bairro Praia do Suá, CEP 29.052-210, inscrita no CNPJ sob o nº 60.394.490/0001-80 e registrada na Junta Comercial do Estado do Espírito Santo (" JUCEES ") sob nº 3220355627 (" BRM Apex ");
"Instituição Custodiante":	A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificada;
"IPCA/IBGE"	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo IBGE;
"Notas Comerciais":	Significa as 69.000 (sessenta e nove mil) notas comerciais, não conversíveis em participação societária, com garantia real, emitidas em 16 (dezesesseis) séries, da Devedora, para colocação privada, emitidas no âmbito da 1ª (primeira) emissão da Devedora no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor total de emissão de R\$ 69.000.000,00 (sessenta e nove milhões de reais), nos termos e condições do Termo de Emissão;
"Obrigações Garantidas":	Significa todas as obrigações principais e/ou acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas relativas às Notas Comerciais e demais obrigações pecuniárias ou não assumidas pela Devedora nos termos dos Documentos da Operação e seus eventuais aditamentos, o que

inclui, sem limitação, o pagamento integral das Notas Comerciais, dos CRI e das despesas da Oferta conforme estabelecido neste Termo de Emissão e no Termo de Securitização, assim como o Valor Nominal Unitário Atualizado, a Remuneração, bem como todos e quaisquer outros pagamentos devidos pela Devedora, incluindo o pagamento dos custos, comissões, encargos e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando a, Encargos Moratórios, multas, penalidades moratórias, seguros, prêmios, despesas, custas e emolumentos devidos pela cobrança da dívida, despesas, despesas com a excussão de garantias, honorários advocatícios, e qualquer obrigação pecuniária incorrida para a plena satisfação e recebimento, pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e pelos titulares de CRI, dos valores a eles devidos nas condições constantes do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação;

"Sistema de Negociação":

Conforme definido na Cláusula 3.7 desta Escritura de Emissão de CCI;

"Termo de Emissão":

O *"Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real, emitidas em 16 (dezesesseis) Séries, para Colocação Privada, da 1ª (Primeira) Emissão da Moma Residence Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda."*, celebrado nesta data entre a Devedora, na qualidade de emitente das Notas Comerciais, a Securitizadora, na qualidade de subscritora das Notas Comerciais, por meio do qual foram emitidas as Notas Comerciais;

"Termo de Securitização":

O *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 16 (dezesesseis) Séries da 87ª (octogésima sétima) Emissão da Leverage Companhia Securitizadora de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Moma Residence Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda."*, celebrado na presente data, entre a Emissora, na qualidade de emissora, e o Agente Fiduciário dos CRI, acima qualificada, na qualidade de agente fiduciário; e

"Titular das CCI":

O titular das CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, a qualquer tempo.

"Valor Total da Emissão dos CRI":

R\$ 69.000.000,00 (sessenta e nove milhões de reais), observada a possibilidade de colocação parcial da Oferta Pública dos CRI, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, desde que observado o Montante Mínimo (conforme definido no Termo de Emissão).

2. OBJETO DA ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI

2.1. Emissão das CCI: O objeto da presente Escritura de Emissão de CCI é a emissão das CCI, conforme as características previstas na Cláusula Terceira e no Anexo I à presente Escritura de

Emissão de CCI, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários.

2.1.1. A CCI ora emitida, representativa dos Créditos Imobiliários, será vinculada aos CRI que serão emitidos pela Securitizadora, nos termos do Termo de Securitização.

2.2. Nomeação da Instituição Custodiante: Pela presente Escritura de Emissão de CCI, a Emissora nomeia a Instituição Custodiante para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem.

3. CARACTERÍSTICAS DAS CCI

3.1. Valor da Emissão: As CCIs são emitidas, nesta data, nos valores descritos no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.2. Quantidade de Títulos São emitidas 16 (dezesesseis) CCI, representativas da totalidade dos Créditos Imobiliários.

3.3. Forma: Cada CCI será emitida sem garantia real, sob a forma escritural, e a Escritura de Emissão de CCI será custodiada junto à Instituição Custodiante.

3.4. Série e Número Cada CCI possui a série e o número identificados no Anexo I à presente Escritura de Emissão de CCI.

3.5. Local e Data de Emissão das CCI: Cada CCI possui o local e data de emissão identificados no Anexo I à presente Escritura de Emissão de CCI.

3.6. Prazo, Data de Vencimento e valor das prestações: Cada CCI possui o prazo, vencimento final e valor das prestações indicados no Anexo I desta Escritura de Emissão de CCI.

3.7. Sistema de Negociação: Cada CCI será registrada para negociação na B3 ou em qualquer outro sistema de registro e liquidação de ativos privados autorizado a funcionar pelo Banco Central do Brasil e/ou pela CVM que venha a ser contratado pela Devedora. Toda e qualquer cessão ou alienação das CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada por meio de tal Sistema de Negociação ("Sistema de Negociação"). A cessão das CCI implica automática transmissão dos direitos e obrigações delas decorrentes ao cessionário das CCI, bem como de quaisquer acessórios, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão de CCI e em lei, conforme aplicável.

3.8. Após o registro de cada CCI no Sistema de Negociação, a Instituição Custodiante efetuará o depósito das CCI na conta de titularidade da Emissora na B3, ou em conta de terceiro por ela indicada, caso já tenha ocorrido a cessão das CCI.

3.9. Custódia das CCI: Neste ato, nos termos do artigo 18, § 4º da Lei n.º 10.931/04, a Emissora nomeia a Instituição Custodiante para custódia de 1 (uma) via digital da Escritura de Emissão de CCI e eventuais aditamentos, o que deverá ocorrer em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de assinatura desta ou de seus respectivos aditamentos, conforme o caso, e previamente ao registro das CCI ou de seus respectivos aditamentos, conforme o caso, no Sistema de

Negociação. Adicionalmente, a Emissora disponibilizará 1 (uma) via digital do Termo de Emissão devidamente assinada pelas partes, à Instituição Custodiante.

3.9.1. A Instituição Custodiante será responsável: **(i)** pela custódia de 1 (uma) via digital da Escritura de Emissão de CCI, emitida eletronicamente; e **(ii)** pelo lançamento dos dados e informações das CCI no Sistema de Negociação, considerando as informações encaminhadas pela Emissora, em formato *excel*, no *layout* informado pela Instituição Custodiante, contendo todos os dados e informações necessários ao lançamento destes no Sistema de Negociação.

3.9.2. A Instituição Custodiante enviará ao Credor, com cópia ao Agente Fiduciário, a comprovação do registro do presente ativo na B3 em até 5 (cinco) dias úteis após o registro. O Credor, por sua vez, enviará ao Agente Fiduciário, a comprovação da vinculação do ativo junto ao CRI, em até 5 (cinco) dias úteis após o recebimento da comprovação do registro do ativo.

3.9.3. A Instituição Custodiante não será responsável, em qualquer hipótese, pela realização dos pagamentos devidos ao Titular das CCI, mas será, entretanto, responsável por acompanhar e informar em até 3 (três) dias contados da respectiva solicitação, quando solicitado, mediante recebimento de declaração de titularidade emitida pela B3 e enviada pelo Titular das CCI à Instituição Custodiante, a titularidade das CCI ora emitida. Nenhuma imprecisão na informação ora mencionada, em virtude de atrasos na disponibilização pela B3, gerará qualquer ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

3.9.4. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados às obrigações supra estabelecidas, nos termos da legislação aplicável, responsabilizando-se, na data do registro das CCI, pela adequação, exigibilidade, validade, existência e formalização das CCI. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações da Escritura de Emissão de CCI e dos demais Documentos da Operação.

3.9.5. Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente instrumento, a Devedora obriga-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do aditamento para fins de custódia.

3.9.6. Toda e qualquer transferência das CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada através do Sistema de Negociação, nos termos da Cláusula 5.1., independentemente de anuência da Instituição Custodiante.

3.9.7. Sempre que houver troca de titularidade das CCI, o titular anterior deverá comunicar à Instituição Custodiante acerca da negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular das CCI.

3.9.8. Sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta Escritura de Emissão de CCI e na legislação vigente aplicável, são obrigações da Instituição Custodiante:

- a)** prestar os serviços de registro das CCI e custódia da Escritura de Emissão de CCI, os quais incluem o acompanhamento mediante recebimento de declaração de titularidade

emitida pela B3 e enviada pelo Titular das CCI à Instituição Custodiante, depósito das CCI na conta da Emissora ou de quem este indicar, bloqueio (vinculação) e retirada junto à B3 mediante solicitação da Emissora e/ou credor das CCI, de acordo com esta Escritura de Emissão de CCI;

- b)** efetuar o registro das CCI na B3, de acordo com os procedimentos por esta definidos;
- c)** realizar a alteração das CCI junto aos sistemas da B3 sempre que houver aditamento à presente Escritura de Emissão de CCI, incluindo, qualquer alteração dos Créditos Imobiliários que impacte as CCI ora emitida;
- d)** comunicar a B3 sempre que houver qualquer alteração dos Créditos Imobiliários que impacte as CCI ora emitida, inclusive aquelas decorrentes de modificações de seu fluxo de pagamentos resultante de amortização antecipada parcial dos Créditos Imobiliários e solicitar, se for o caso, a alteração do registro das CCI em seu sistema;
- e)** enviará à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, a comprovação do registro do presente ativo na B3 em até 5 (cinco) dias úteis após o registro. A Emissora, por sua vez, enviará ao Agente Fiduciário, a comprovação da vinculação do ativo junto ao CRI, em até 5 (cinco) dias úteis após o recebimento da comprovação do registro do ativo; e
- f)** conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais documentos relacionados ao exercício de suas funções, bem como 1 (uma) via original desta Escritura de Emissão de CCI e 1 (uma) via dos demais Documentos da Operação.

3.9.9. Na hipótese de a Instituição Custodiante vir a ser descredenciada para a prestação dos serviços de custódia de cédula de crédito imobiliário perante a B3, a Securitizadora, após a cessão dos Créditos Imobiliários, contratará nova instituição custodiante no prazo de até 3 (três) Dias Úteis, conforme previsto no regulamento da B3. Ocorrida essa hipótese ou a substituição da Instituição Custodiante por decisão da assembleia geral de titulares dos CRI, a Instituição Custodiante obriga-se a celebrar aditamento à presente Escritura de Emissão de CCI junto à Emissora para prever a sua substituição por instituição financeira devidamente autorizada.

3.9.10. A Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada, e pelos regulamentos da B3, poderá solicitar a entrega da documentação que se encontrar sob a guarda da Emissora, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor, na hipótese da necessidade de prazo para atendimento de exigência legal ou regulamentar.

3.10. Dívida Líquida e Certa: Os Créditos Imobiliários neste ato representados pelas CCI constituem dívida líquida certa e exigível da Devedora e o não pagamento destes no prazo acordado poderá ser cobrado pela Securitizadora e eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do disposto do artigo 20 da Lei n.º 10.931/04.

3.11. Imóvel vinculado aos Créditos Imobiliários: O Empreendimento Alvo, conforme consta descrito no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.12. Compensação: Os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários representados pelas CCI não são passíveis de compensação com eventuais créditos detidos pela Devedora contra a Emissora, eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso, e vice-versa.

3.13. Juros Remuneratórios: As regras aplicáveis aos juros remuneratórios dos Créditos Imobiliários e, por consequência, das CCI, encontram-se descritas no Anexo I.

3.14. Encargos Moratórios: Os encargos moratórios são aqueles discriminados no Termo de Emissão e nos Contratos Imobiliários, conforme descritos no Anexo I à presente Escritura de Emissão de CCI.

3.15. Multas: As multas moratórias referentes às obrigações relacionadas aos Créditos Imobiliários e, por consequência, à CCI, são aquelas discriminadas no Termo de Emissão e nos Contratos Imobiliários, conforme descritas no Anexo I à presente Escritura de Emissão de CCI.

3.16. Local e Forma de Pagamento: Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, serão pagos, através de depósito pela Devedora, diretamente na Conta Centralizadora, conforme estipulado no Termo de Emissão.

3.17. Pagamento Antecipado: As regras aplicáveis ao pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários encontram-se previstas no Termo de Emissão e no Termo de Securitização.

3.18. Vencimento Antecipado: As regras aplicáveis ao eventual vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários encontram-se previstas no Termo de Emissão.

3.18.1. Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado/Evento de Recompra Compulsória previstos no Termo de Emissão, o Titular das CCI considerarão, ou poderão considerar a totalidade da dívida decorrente do Termo de Emissão antecipadamente vencidas, independentemente de notificação, interpelação, citação ou qualquer outra formalidade judicial ou extrajudicial, podendo exigir o pagamento integral de todo o saldo devedor das CCI.

3.19. Demais Características: As demais características das CCI encontram-se descritas no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.20. Securitização: Cada CCI será vinculada à emissão dos CRI, nos termos da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997 ("Lei n.º 9.514/97").

4. GARANTIAS

4.1. Emissão sem Garantia Real: Cada CCI será emitida sem garantia real, nos termos do § 3º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04, conforme descrito no Anexo I à presente Escritura de Emissão de CCI.

5. CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DAS CCI

5.1. Vedação à Negociação: Tendo em vista que a emissão das CCI serve à constituição de lastro para os CRI, as CCI não serão negociadas enquanto permanecerem vinculadas aos CRI.

6. DESPESAS E TRIBUTOS

6.1. Despesas Relacionadas à Emissão das CCI: Todas as despesas referentes à emissão das CCI, incluindo, mas não se limitando, ao registro no Sistema de Negociação, à taxa de custódia, registro, implantação, manutenção e utilização mensal do Sistema de Negociação, e aos honorários da Instituição Custodiante, serão pagas pela Securitizadora, às expensas da Devedora, com recursos do Fundo de Despesas ou do patrimônio separado, nos termos do Termo de Emissão e do Termo de Securitização.

6.2. Despesas Relacionadas aos Créditos Imobiliários: Todas as demais despesas referentes aos Créditos Imobiliários, tais como aditamentos, registros, cobrança, realização, administração, liquidação das Notas Comerciais e/ou dos Créditos Imobiliários, serão de responsabilidade do Titular das CCI e no caso de sua vinculação à emissão dos CRI, do patrimônio separado da emissão dos CRI.

6.3. Tributos: Os tributos incidentes ou que venham a incidir sobre as CCI e/ou sobre os Créditos Imobiliários serão arcados pela parte que, de acordo com a legislação vigente à época, seja contribuinte ou responsável por tais tributos.

6.4. Remuneração da Instituição Custodiante: A Instituição Custodiante fará jus às seguintes remunerações pelo registro e custódia das CCI:

(i) Registro das CCI. Será devido o pagamento único, a título de implantação, no valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) a ser pago em até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração desta Escritura de Emissão de CCI o que ocorrer primeiro. Em caso de aditamento que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3; e

(ii) Custódia do Lastro. Serão devidas: parcelas anuais no valor de R\$ 7.000,00 (sete mil reais), sendo devidas mesma data do vencimento da parcela (i) acima e as demais nos anos subsequentes.

(iii) em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida à Instituição Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R\$ 800,00 (oitocentos reais), por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos documentos comprobatórios e/ou quaisquer documentos necessários, remuneração a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo "Relatório de Horas".

6.4.1. As parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração da Instituição Custodiante, serão reajustadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes.

6.4.2. As parcelas citadas na Cláusula 6.4 acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

6.4.3. As parcelas citadas na Cláusula 6.4 acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a **Oliveira Trust Servicer S.A.**, inscrita no CNPJ nº 02.150.453/0002-00.

6.4.4. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA/IBGE acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die, sendo que, caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.

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

6.4.6. Todas as despesas, tais como mas não se limitando a honorários advocatícios e sucumbenciais, despesas cartorárias e de notificações, bem como eventuais multas, custas e condenações decorrentes de qualquer ação que a Instituição Custodiante venha a sofrer ou tenha que ingressar como autora ou como parte interessada em razão do papel de custodiante e registrador que exerce por força do Termo de Securitização dos CRI, razoavelmente incorridas (ou a incorrer), previamente aprovadas pela Securitizadora, e devidamente comprovadas pela Instituição Custodiante, deverão ser pagas ou adiantadas (conforme o caso) pela Securitizadora no prazo de até 10 (dez) dias contados da apresentação de cobrança pela Instituição Custodiante nesse sentido. Ressalvadas as hipóteses de culpa ou dolo da Securitizadora, ou quando o objeto da lide não versar especificamente sobre os serviços por ela prestados na qualidade de Instituição Custodiante, a Securitizadora obriga-se a requerer a exclusão da Instituição Custodiante do polo passivo de quaisquer demandas judiciais ou administrativas decorrentes da operação e contratar diretamente um escritório de advocacia para sua defesa, sendo que a escolha desse escritório deverá ocorrer de comum acordo entre as partes.

7. DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

7.1. Declaração da Instituição Custodiante: A Instituição Custodiante declara que se encontra devidamente habilitada junto à B3 para prestar os serviços de custódia das CCI, nos termos do regulamento da B3.

8. DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

8.1. A Emissora responsabiliza-se pelo valor, legalidade, legitimidade, veracidade e correta formalização dos Créditos Imobiliários, declarando que se encontram perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância em que foram descritos pela Emissora no Anexo I desta Escritura de Emissão de CCI.

8.2. A Emissora declara e garante expressamente que:

- a) é legítima titular dos Créditos Imobiliários;
- b) conforme declarado pela Devedora no Termo de Emissão, os Créditos Imobiliários não estão sujeitos a qualquer ônus, real ou pessoal, não tendo sido objeto de ação, penhora, arresto, penhor, sequestro, caução ou ônus de qualquer forma;
- c) não há qualquer direito ou ação contra a Emissora ou qualquer acordo firmado que tenha dado ou possa dar lugar a qualquer arguição de compensação ou outra forma de extinção, redução e/ou mudança de condição de pagamento com relação aos Créditos Imobiliários;
- d) as cláusulas do Termo de Emissão que originam os Créditos Imobiliários não violam as normas legais pertinentes ou qualquer outra legislação aplicável à matéria;
- e) está legitimamente autorizada a firmar a presente Escritura de Emissão de CCI;
- f) responsabiliza-se na forma da legislação aplicável em caso de imprecisão ou falsidade das declarações ora prestadas;
- g) nenhum valor relacionado no Anexo I desta Escritura de Emissão de CCI foi pago antecipadamente pela Devedora, não havendo, inclusive, qualquer proposta pendente nesse sentido; e
- h) a presente emissão é formalizada de acordo com os princípios e critérios definidos pela Lei nº 10.931/04 e demais normas em vigor aplicáveis às obrigações decorrentes da presente Escritura de Emissão de CCI.

8.3. A Emissora e a Instituição Custodiante ficarão com a via digital desta Escritura de Emissão de CCI e a Emissora deverá ficar com a via digital do Termo de Emissão.

8.4. A Emissora obriga-se a conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência, registros magnéticos de informação e documentos em geral relacionados aos Créditos Imobiliários.

9. DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1. Comunicações: Todas as comunicações realizadas nos termos desta Escritura de Emissão devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. As comunicações realizadas correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que haja prova inequívoca do seu recebimento pelos destinatários. A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais partes pela parte que tiver seu endereço alterado.

Para a Emissora:

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

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

CEP 01310-924, São Paulo - SP

At.: Leandro Issaka

Telefone: (11) 5051-3592

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

Para a Instituição Custodiante:

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 das Nações Unidas (CENU), Brooklin

São Paulo- SP, CEP 04.578-910

At.: Ricardo Lucas

Telefone: (11) 3504-8100

E-mail: rcativos@oliveiratrust.com.br

9.2. Novação: A eventual tolerância ou concessão do Titular das CCI no exercício de qualquer direito que lhe for conferido não importará em alteração contratual ou novação e nem o impedirá de exercer, a qualquer momento, todos os direitos que lhe são assegurados na presente Escritura de Emissão de CCI ou na lei aplicável.

9.3. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia: A nulidade, invalidade ou ineficácia de qualquer disposição contida nesta Escritura de Emissão de CCI não prejudicará a validade e eficácia das demais, que serão integralmente cumpridas, obrigando-se a Emissora a tomar todas as providências necessárias, inclusive aditando a presente Escritura de Emissão de CCI, para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

9.4. Caráter Irrevogável e Irretratável: A presente Escritura de Emissão de CCI é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e seus sucessores a qualquer título, inclusive ao seu integral cumprimento.

9.5. Título Executivo: Para fins de execução dos Créditos Imobiliários, considera-se as CCI título executivo extrajudicial, de acordo com o artigo 20 da Lei n.º 10.931/04, somado ao artigo 784, XII do Código de Processo Civil, exigível pelo valor apurado de acordo com as cláusulas e

condições pactuadas no Termo de Emissão, ressalvadas as hipóteses em que a lei determine procedimento especial, judicial ou extrajudicial para satisfação dos Créditos Imobiliários. Reitera-se que a presente Escritura de Emissão de CCI, quando assinado de forma eletrônica, permanecerá válido como título executivo extrajudicial mesmo com a dispensa de assinatura de 2 (duas) testemunhas, nos termos do artigo 784, § 4º, do Código de Processo Civil.

9.6. Aditamento: Adicionalmente, qualquer alteração desta Escritura de Emissão de CCI após a emissão dos CRI dependerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI reunidos em Assembleia de Titulares de CRI, sendo certo, todavia, que esta Escritura de Emissão de CCI poderá ser alterada, independentemente de Assembleia de Titulares de CRI, desde que a referida alteração não prejudique a validade, exigibilidade ou exequibilidade desta Escritura de Emissão de CCI, sempre que: **(i)** quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, B3, Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais – ANBIMA e/ou demais reguladores, bem como de exigências formuladas por Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Registro de Imóveis e/ou Juntas Comerciais, pertinentes aos Documentos da Operação; **(ii)** quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; **(iii)** em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora e/ou da Instituição Custodiante, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros; ou **(iv)** em virtude de aditamentos já expressamente previstos nos Documentos da Operação, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os titulares dos CRI; ou **(v)** quando necessário para eliminar eventual incongruência existente entre os termos dos diversos Documentos da Operação; e/ou **(vi)** quando as Partes assim desejarem, em comum acordo, e desde que os CRI não tenham sido subscritos e integralizados; e **(vii)** na ocorrência de quaisquer hipóteses listadas no artigo 25, parágrafo 3º da Resolução CVM 60.

9.7. Anexos: Os anexos a esta Escritura de Emissão de CCI são dele parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre esta Escritura de Emissão de CCI e seus anexos prevalecerão as disposições desta Escritura de Emissão de CCI, dado o caráter complementar dos anexos. Não obstante, reconhecem a unicidade e indissociabilidade das disposições desta Escritura de Emissão de CCI e dos seus anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre a Emissora e a Instituição Custodiante.

9.8. Vigência: Esta Escritura de Emissão de CCI permanecerá válida até que as Obrigações Garantidas tenham sido pagas e cumpridas integralmente.

9.9. Securitização: As Partes declaram que esta Escritura de Emissão de CCI integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica de uma securitização de créditos imobiliários ocorrida por meio da emissão dos CRI, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente. Neste sentido, qualquer conflito em relação à interpretação das obrigações neste documento deverá ser solucionada levando em consideração uma análise sistêmica de todos os documentos envolvendo a emissão dos CRI.

9.10. Liberdade Econômica: As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei 13.874, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de

maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

9.11. Proteção de Dados: As Partes concordam e consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca com a utilização de seus dados pessoais para a realização da Operação, estritamente de acordo com os termos e a para os propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com os participantes da Operação, conforme necessário.

9.12. Leis Anticorrupção: As Partes declaram que conhecem e estão em consonância com todas as disposições da Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, da Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE), da U.S. Foreign Corrupt Practices Act (FCPA) e da UK Bribery Act of 2010, e, em particular, declaram individualmente uma à outra, sem limitação, que: (i) não financiam, custeiam, patrocinam ou de qualquer modo subvencionam a prática dos atos ilícitos previstos nas leis anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (ii) não prometem, oferecem ou dão, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; e (iii) em todas as suas atividades relacionadas a esta Escritura de Emissão de CCI, cumprirão, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação aplicáveis.

9.13. Assinatura Digital. A Emissora e a Instituição Custodiante concordam que a presente Escritura de Emissão de CCI, bem como os demais documentos correlatos, poderão ser assinados digitalmente, nos termos da Lei 13.874, de 20 de setembro de 2019 ("Lei 13.874/19"), bem como da Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001 ("MP 2.200-2"), do Decreto 10.278, de 18 de março de 2020 ("Decreto 10.278/20"), 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 nos padrões ICP-Brasil 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 nesta Escritura de Emissão de CCI, exceto se outra forma for exigida pelo cartório e demais órgãos competentes, hipótese em que a Emissora e a Instituição Custodiante se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

9.13.1. Esta Escritura de Emissão de CCI produz efeitos para todas as partes a partir da data nela indicada, ainda que uma ou mais partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior.

10. FORO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

10.1. Fica eleito o foro da comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas desta Escritura de Emissão de CCI, renunciando a Emissora a qualquer outro,

por mais privilegiado que seja

10.2. Legislação Aplicável. Os termos e condições desta Escritura de Emissão de CCI devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

A Emissora firma esta Escritura de Emissão de CCI em formato digital.

São Paulo, 20 de julho de 2026.

[O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco]

(Página de assinaturas do Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural, emitida em 20 de julho de 2026)

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

Emitente

Nome: Henrique Luís Alexandre Neto
CPF: 022.410.475-62

Nome: Lucas Ribeiro de Almeida
CPF: 013.181.121-50

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

Instituição Custodiante

Nome: Bianca Galdino Batistela
CPF: 090.766.477-63

Nome: Maria Carolina Abrantes Lodi de
Oliveira
CPF: 092.675.697-40

ANEXO I
AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO
INTEGRAL, SEM GARANTIA REAL, SOB A FORMA ESCRITURAL

Características das CCI

CCI 01

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 20 de julho de 2026	
SÉRIE	01	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSOR					
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA , sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (" <u>CVM</u> ") sob o nº 949, na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40.					
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade por ações, com filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin. CEP: 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34.					
3. DEVEDORA					
MOMA RESIDENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede no estado de Santa Catarina, na cidade de Itajaí, na Rua Florianópolis, nº 157, bairro Fazenda, CEP 88.301-670, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (" <u>CNPJ</u> ") sob o nº 47.304.328/0001-65, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina (" <u>JUCESC</u> ") sob o NIRE 42207258605.					
4. GARANTIAS – AS CCI não contêm garantias. No âmbito das Notas Comerciais, contudo, foi constituída Fiança, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Quotas e Alienação Fiduciária de Imóvel;					
5. DESCRIÇÃO DO TÍTULO: O " <i>Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, emitidas em 16 (dezesesseis) Séries, para Colocação Privada, da 1ª (Primeira) Emissão Moma Residence Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.</i> " celebrado nesta data entre a Devedora, a Emissora e a Fiadora, conforme definido em referido instrumento, por meio da qual a Devedora emitiu 69.000 (sessenta e nove mil) notas comerciais da sua 1ª emissão, no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor de R\$ 69.000.000,00 (sessenta e nove milhões de reais) (" <u>Valor Total da Emissão</u> " e " <u>Notas Comerciais</u> ", respectivamente).					
6. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: O valor total das Notas Comerciais é de R\$ 69.000.000,00 (sessenta e nove milhões de reais), na Data de Emissão das Notas Comerciais, a ser alocado entre as Séries de Notas Comerciais de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes. A quantidade final de Notas Comerciais a ser emitida e alocada em cada Série,					

a existência de cada Série e a quantidade de Séries serão objeto de aditamento à Escritura de Emissão de CCI.	
IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO: Significa, o empreendimento imobiliário denominado "Moma Residence", objeto da matrícula nº 89.875 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC, localizado na Rua Florianópolis, 157, Bairro Fazenda, CEP 88301-670, na cidade de Itajaí, estado de Santa Catarina;	
SEGUROS: Não aplicável.	
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1. PRAZO EM DIAS CORRIDOS E DATA DE VENCIMENTO FINAL	1.659 (mil seiscentos e cinquenta e seis) dias, vencendo-se, portanto, em 31 de janeiro de 2031
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, será atualizado monetariamente mensalmente ("Atualização Monetária") a partir da primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a próxima data de Data de Pagamento (exclusive), pela variação positiva acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ("IPCA"), calculado de forma <i>pro rata temporis</i> , base 360 (trezentos e sessenta) dias, sendo que o produto da Atualização Monetária das Notas Comerciais será automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, de acordo com a fórmula descrita no Termo de Emissão.
7.3. JUROS REMUNERATÓRIOS	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 10,00% (dez por cento) ao ano ao ano base 360 (trezentos e sessenta) dias
7.4. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DA AMORTIZAÇÃO	Os Juros Remuneratórios serão pagos até a Data de Vencimento, conforme cronograma de pagamentos previsto abaixo desta tabela.
7.5. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo, SP.
7.6. ENCARGOS	(i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida.

Cronograma De Pagamentos CCI 01

Período	Datas de Pagamento do Lastro	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?	Incorporação de Juros?
Até a Data de	O dia útil anterior ao	0%	Sim	Não

Vencimento (exclusive)	dia 25 de cada mês			
Data de Vencimento	31 de janeiro de 2031	100%	Sim	Não

CCI 02

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 21 de julho de 2026	
SÉRIE	02	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSOR					
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA , sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 949, na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40.					
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade por ações, com filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin. CEP: 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34.					
3. DEVEDORA					
MOMA RESIDENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede no estado de Santa Catarina, na cidade de Itajaí, na Rua Florianópolis, nº 157, bairro Fazenda, CEP 88.301-670, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 47.304.328/0001-65, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina ("JUCESC") sob o NIRE 42207258605.					
4. GARANTIAS – AS CCI não contêm garantias. No âmbito das Notas Comerciais, contudo, foi constituída Fiança, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Quotas e Alienação Fiduciária de Imóvel;					
5. DESCRIÇÃO DO TÍTULO: O "Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, emitidas em 16 (dezesesseis) Séries, para Colocação Privada, da 1ª (Primeira) Emissão Moma Residence Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda." celebrado nesta data entre a Devedora, a Emissora e a Fiadora, conforme definido em referido instrumento, por meio da qual a Devedora emitiu 69.000 (sessenta e nove mil) notas comerciais da sua 1ª emissão, no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor de R\$ 69.000.000,00 (sessenta e nove milhões de reais) (" <u>Valor Total da Emissão</u> " e " <u>Notas Comerciais</u> ", respectivamente).					
6. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: O valor total das Notas Comerciais é de R\$ 69.000.000,00 (sessenta e nove milhões de reais), na Data de Emissão das Notas Comerciais, a ser alocado entre as Séries de Notas Comerciais de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes. A quantidade final de Notas Comerciais a ser emitida e alocada em cada Série, a existência de cada Série e a quantidade de Séries serão objeto de aditamento à Escritura de Emissão de CCI.					

IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO: Significa, o empreendimento imobiliário denominado "Moma Residence", objeto da matrícula nº 89.875 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC, localizado na Rua Florianópolis, 157, Bairro Fazenda, CEP 88301-670, na cidade de Itajaí, estado de Santa Catarina;	
SEGUROS: Não aplicável.	
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1. PRAZO EM DIAS CORRIDOS E DATA DE VENCIMENTO FINAL	1.655 (mil seiscentos e cinquenta e cinco) dias, vencendo-se, portanto, em 31 de janeiro de 2031;
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais não será atualizado monetariamente.
7.3. JUROS REMUNERATÓRIOS	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 14,00% (quatorze por cento) ao ano ao ano base 360 (trezentos e sessenta) dias
7.4. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DA AMORTIZAÇÃO	Os Juros Remuneratórios serão pagos até a Data de Vencimento, conforme cronograma de pagamentos previsto abaixo desta tabela.
7.5. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo, SP.
7.6. ENCARGOS	(i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida.

Cronograma De Pagamentos CCI 02

Período	Datas de Pagamento do Lastro	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?	Incorporação de Juros?
Até a Data de Vencimento (exclusive)	O dia útil anterior ao dia 25 de cada mês	0%	Sim	Não
Data de Vencimento	31 de janeiro de 2031	100%	Sim	Não

CCI 03

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 15 de outubro de 2026	
SÉRIE	03	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSOR					
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA , sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 949, na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40.					

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE	
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade por ações, com filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin. CEP: 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34.	
3. DEVEDORA	
MOMA RESIDENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede no estado de Santa Catarina, na cidade de Itajaí, na Rua Florianópolis, nº 157, bairro Fazenda, CEP 88.301-670, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (" <u>CNPJ</u> ") sob o nº 47.304.328/0001-65, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina (" <u>JUCESC</u> ") sob o NIRE 42207258605.	
4. GARANTIAS – AS CCI não contêm garantias. No âmbito das Notas Comerciais, contudo, foi constituída Fiança, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Quotas e Alienação Fiduciária de Imóvel;	
5. DESCRIÇÃO DO TÍTULO: O " <i>Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, emitidas em 16 (dezesesseis) Séries, para Colocação Privada, da 1ª (Primeira) Emissão Moma Residence Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.</i> " celebrado nesta data entre a Devedora, a Emissora e a Fiadora, conforme definido em referido instrumento, por meio da qual a Devedora emitiu 69.000 (sessenta e nove mil) notas comerciais da sua 1ª emissão, no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor de R\$ 69.000.000,00 (sessenta e nove milhões de reais) (" <u>Valor Total da Emissão</u> " e " <u>Notas Comerciais</u> ", respectivamente).	
6. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: O valor total das Notas Comerciais é de R\$ 69.000.000,00 (sessenta e nove milhões de reais), na Data de Emissão das Notas Comerciais, a ser alocado entre as Séries de Notas Comerciais de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes. A quantidade final de Notas Comerciais a ser emitida e alocada em cada Série, a existência de cada Série e a quantidade de Séries serão objeto de aditamento à Escritura de Emissão de CCI.	
IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO: Significa, o empreendimento imobiliário denominado " <i>Moma Residence</i> ", objeto da matrícula nº 89.875 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC, localizado na Rua Florianópolis, 157, Bairro Fazenda, CEP 88301-670, na cidade de Itajaí, estado de Santa Catarina;	
SEGUROS: Não aplicável.	
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1. PRAZO EM DIAS CORRIDOS E DATA DE VENCIMENTO FINAL	1.569 (mil quinhentos e sessenta e nove) dias, vencendo-se, portanto, em 31 de janeiro de 2031;
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, será atualizado monetariamente mensalmente (" <u>Atualização Monetária</u> ") a partir da primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a próxima data de Data de Pagamento (exclusive), pela variação positiva acumulada do Índice Nacional de Preços ao

	Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (“ <u>IPCA</u> ”), calculado de forma <i>pro rata temporis</i> , base 360 (trezentos e sessenta) dias, sendo que o produto da Atualização Monetária das Notas Comerciais será automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, de acordo com a fórmula descrita no Termo de Emissão.
7.3. JUROS REMUNERATÓRIOS	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes a um determinado percentual ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias, a ser definido de acordo com o Procedimento de Bookbuilding e, em qualquer caso, limitada à taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2030, conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (www.anbima.com.br) no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de Bookbuilding, acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de 9,99% (nove por cento e noventa e nove centésimos por cento) ao ano ao ano base 360 (trezentos e sessenta) dias, observado que os Juros Remuneratórios de uma série não poderão ser iguais aos Juros Remuneratórios de outra série, observadas, ainda, as orientações e entendimentos aplicáveis da B3 e da CVM acerca da diferenciação de remuneração entre séries.
7.4. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DA AMORTIZAÇÃO	Os Juros Remuneratórios serão pagos até a Data de Vencimento, conforme cronograma de pagamentos previsto abaixo desta tabela.
7.5. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo, SP.
7.6. ENCARGOS	(i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida.

Cronograma De Pagamentos CCI 03

Período	Datas de Pagamento do Lastro	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?	Incorporação de Juros?
Até a Data de Vencimento (exclusive)	O dia útil anterior ao dia 25 de cada mês	0%	Sim	Não

Data de Vencimento	31 de janeiro de 2031	100%	Sim	Não

CCI 04

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 16 de outubro de 2026	
SÉRIE	04	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSOR					
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA , sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 949, na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40.					
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade por ações, com filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin. CEP: 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34.					
3. DEVEDORA					
MOMA RESIDENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede no estado de Santa Catarina, na cidade de Itajaí, na Rua Florianópolis, nº 157, bairro Fazenda, CEP 88.301-670, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 47.304.328/0001-65, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina ("JUCESC") sob o NIRE 42207258605.					
4. GARANTIAS – AS CCI não contêm garantias. No âmbito das Notas Comerciais, contudo, foi constituída Fiança, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Quotas e Alienação Fiduciária de Imóvel;					
5. DESCRIÇÃO DO TÍTULO: O "Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, emitidas em 16 (dezesesseis) Séries, para Colocação Privada, da 1ª (Primeira) Emissão Moma Residence Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda." celebrado nesta data entre a Devedora, a Emissora e a Fiadora, conforme definido em referido instrumento, por meio da qual a Devedora emitiu 69.000 (sessenta e nove mil) notas comerciais da sua 1ª emissão, no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor de R\$ 69.000.000,00 (sessenta e nove milhões de reais) ("Valor Total da Emissão" e "Notas Comerciais", respectivamente).					
6. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: O valor total das Notas Comerciais é de R\$ 69.000.000,00 (sessenta e nove milhões de reais), na Data de Emissão das Notas Comerciais, a ser alocado entre as Séries de Notas Comerciais de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes. A quantidade final de Notas Comerciais a ser emitida e alocada em cada Série, a existência de cada Série e a quantidade de Séries serão objeto de aditamento à Escritura de Emissão de CCI.					
IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO: Significa, o empreendimento imobiliário					

denominado “ <i>Moma Residence</i> ”, objeto da matrícula nº 89.875 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC, localizado na Rua Florianópolis, 157, Bairro Fazenda, CEP 88301-670, na cidade de Itajaí, estado de Santa Catarina;	
SEGUROS: Não aplicável.	
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1. PRAZO EM DIAS CORRIDOS E DATA DE VENCIMENTO FINAL	1.568 (mil quinhentos e sessenta e oito) dias, vencendo-se, portanto, em 31 de janeiro de 2031;
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais não será atualizado monetariamente.
7.3. JUROS REMUNERATÓRIOS	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes a um determinado percentual ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias, a ser definido de acordo com o Procedimento de Bookbuilding e, em qualquer caso, limitada à taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2030, conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (www.anbima.com.br) no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de Bookbuilding, acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de taxa de 13,99% (treze por cento e noventa e nove centésimos por cento) ao ano base 360 (trezentos e sessenta) dias, observado que os Juros Remuneratórios de uma série não poderão ser iguais aos Juros Remuneratórios de outra série, observadas, ainda, as orientações e entendimentos aplicáveis da B3 e da CVM acerca da diferenciação de remuneração entre séries.
7.4. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DA AMORTIZAÇÃO	Os Juros Remuneratórios serão pagos até a Data de Vencimento, conforme cronograma de pagamentos previsto abaixo desta tabela.
7.5. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo, SP.
7.6. ENCARGOS	(i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida.

Cronograma De Pagamentos CCI 04

Período	Datas de Pagamento do Lastro	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?	Incorporação de Juros?
Até a Data de Vencimento (exclusive)	O dia útil anterior ao dia 25 de cada mês	0%	Sim	Não

Data de Vencimento	31 de janeiro de 2031	100%	Sim	Não

CCI 05

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 14 de janeiro de 2027	
SÉRIE	05	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSOR					
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA , sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 949, na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40.					
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade por ações, com filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin. CEP: 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34.					
3. DEVEDORA					
MOMA RESIDENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede no estado de Santa Catarina, na cidade de Itajaí, na Rua Florianópolis, nº 157, bairro Fazenda, CEP 88.301-670, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 47.304.328/0001-65, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina ("JUCESC") sob o NIRE 42207258605.					
4. GARANTIAS – AS CCI não contêm garantias. No âmbito das Notas Comerciais, contudo, foi constituída Fiança, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Quotas e Alienação Fiduciária de Imóvel;					
5. DESCRIÇÃO DO TÍTULO: O "Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, emitidas em 16 (dezesesseis) Séries, para Colocação Privada, da 1ª (Primeira) Emissão Moma Residence Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda." celebrado nesta data entre a Devedora, a Emissora e a Fiadora, conforme definido em referido instrumento, por meio da qual a Devedora emitiu 69.000 (sessenta e nove mil) notas comerciais da sua 1ª emissão, no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor de R\$ 69.000.000,00 (sessenta e nove milhões de reais) ("Valor Total da Emissão" e "Notas Comerciais", respectivamente).					
6. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: O valor total das Notas Comerciais é de R\$ 69.000.000,00 (sessenta e nove milhões de reais), na Data de Emissão das Notas Comerciais, a ser alocado entre as Séries de Notas Comerciais de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes. A quantidade final de Notas Comerciais a ser emitida e alocada em cada Série, a existência de cada Série e a quantidade de Séries serão objeto de aditamento à Escritura de Emissão de CCI.					
IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO: Significa, o empreendimento imobiliário					

denominado “ <i>Moma Residence</i> ”, objeto da matrícula nº 89.875 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC, localizado na Rua Florianópolis, 157, Bairro Fazenda, CEP 88301-670, na cidade de Itajaí, estado de Santa Catarina;	
SEGUROS: Não aplicável.	
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1. PRAZO EM DIAS CORRIDOS E DATA DE VENCIMENTO FINAL	1.478 (mil quatrocentos e setenta e oito) dias, vencendo-se, portanto, em 31 de janeiro de 2031;
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, será atualizado monetariamente mensalmente (“ <u>Atualização Monetária</u> ”) a partir da primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a próxima data de Data de Pagamento (exclusive), pela variação positiva acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (“ <u>IPCA</u> ”), calculado de forma <i>pro rata temporis</i> , base 360 (trezentos e sessenta) dias, sendo que o produto da Atualização Monetária das Notas Comerciais será automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, de acordo com a fórmula descrita no Termo de Emissão.
7.3. JUROS REMUNERATÓRIOS	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes a um determinado percentual ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias, a ser definido de acordo com o Procedimento de Bookbuilding e, em qualquer caso, limitada à taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2030, conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (www.anbima.com.br) no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de Bookbuilding, acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de 9,99% (nove por cento e noventa e nove centésimos por cento) ao ano ao ano base 360 (trezentos e sessenta) dias, observado que os Juros Remuneratórios de uma série não poderão ser iguais aos Juros Remuneratórios de outra série, observadas, ainda, as orientações e entendimentos aplicáveis da B3 e da CVM acerca da diferenciação de remuneração entre séries.
7.4. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DA	Os Juros Remuneratórios serão pagos até a Data de Vencimento, conforme cronograma de pagamentos

AMORTIZAÇÃO	previsto abaixo desta tabela.
7.5. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo, SP.
7.6. ENCARGOS	(i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida.

Cronograma De Pagamentos CCI 05

Período	Datas de Pagamento do Lastro	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?	Incorporação de Juros?
Até a Data de Vencimento (exclusive)	O dia útil anterior ao dia 25 de cada mês	0%	Sim	Não
Data de Vencimento	31 de janeiro de 2031	100%	Sim	Não

CCI 06

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 15 de janeiro de 2027	
SÉRIE	06	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSOR					
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA , sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 949, na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40.					
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade por ações, com filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin. CEP: 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34.					
3. DEVEDORA					
MOMA RESIDENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede no estado de Santa Catarina, na cidade de Itajaí, na Rua Florianópolis, nº 157, bairro Fazenda, CEP 88.301-670, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 47.304.328/0001-65, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina ("JUCESC") sob o NIRE 42207258605.					
4. GARANTIAS – AS CCI não contêm garantias. No âmbito das Notas Comerciais, contudo, foi constituída Fiança, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Quotas e Alienação Fiduciária de Imóvel;					
5. DESCRIÇÃO DO TÍTULO: O "Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não					

Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, emitidas em 16 (dezesseis) Séries, para Colocação Privada, da 1ª (Primeira) Emissão Moma Residence Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.” celebrado nesta data entre a Devedora, a Emissora e a Fiadora, conforme definido em referido instrumento, por meio da qual a Devedora emitiu 69.000 (sessenta e nove mil) notas comerciais da sua 1ª emissão, no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor de R\$ 69.000.000,00 (sessenta e nove milhões de reais) (“Valor Total da Emissão” e “Notas Comerciais”, respectivamente).

6. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: O valor total das Notas Comerciais é de R\$ 69.000.000,00 (sessenta e nove milhões de reais), na Data de Emissão das Notas Comerciais, a ser alocado entre as Séries de Notas Comerciais de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes. A quantidade final de Notas Comerciais a ser emitida e alocada em cada Série, a existência de cada Série e a quantidade de Séries serão objeto de aditamento à Escritura de Emissão de CCI.

IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO: Significa, o empreendimento imobiliário denominado “Moma Residence”, objeto da matrícula nº 89.875 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC, localizado na Rua Florianópolis, 157, Bairro Fazenda, CEP 88301-670, na cidade de Itajaí, estado de Santa Catarina;

SEGUROS: Não aplicável.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

7.1. PRAZO EM DIAS CORRIDOS E DATA DE VENCIMENTO FINAL	1.477 (mil quatrocentos e setenta e sete) dias, vencendo-se, portanto, em 31 de janeiro de 2031;
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais não será atualizado monetariamente.
7.3. JUROS REMUNERATÓRIOS	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes a um determinado percentual ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias, a ser definido de acordo com o Procedimento de Bookbuilding e, em qualquer caso, limitada à taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2030, conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (www.anbima.com.br) no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de Bookbuilding, acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de taxa de 13,99% (treze por cento e noventa e nove centésimos por cento) ao ano base 360 (trezentos e sessenta) dias, observado que os Juros Remuneratórios de uma série não poderão ser iguais aos Juros Remuneratórios de outra série, observadas, ainda, as orientações e entendimentos aplicáveis da B3 e da CVM acerca da diferenciação de remuneração entre séries.
7.4. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DA AMORTIZAÇÃO	Os Juros Remuneratórios serão pagos até a Data de Vencimento, conforme cronograma de pagamentos previsto abaixo desta tabela.

7.5. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo, SP.
7.6. ENCARGOS	(i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida.

Cronograma De Pagamentos CCI 06

Período	Datas de Pagamento do Lastro	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?	Incorporação de Juros?
Até a Data de Vencimento (exclusive)	O dia útil anterior ao dia 25 de cada mês	0%	Sim	Não
Data de Vencimento	31 de janeiro de 2031	100%	Sim	Não

CCI 07

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 15 de abril de 2027	
SÉRIE	07	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSOR					
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA , sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 949, na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40.					
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade por ações, com filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin. CEP: 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34.					
3. DEVEDORA					
MOMA RESIDENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede no estado de Santa Catarina, na cidade de Itajaí, na Rua Florianópolis, nº 157, bairro Fazenda, CEP 88.301-670, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 47.304.328/0001-65, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina ("JUCESC") sob o NIRE 42207258605.					
4. GARANTIAS – AS CCI não contêm garantias. No âmbito das Notas Comerciais, contudo, foi constituída Fiança, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Quotas e Alienação Fiduciária de Imóvel;					
5. DESCRIÇÃO DO TÍTULO: O "Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, emitidas em 16					

(dezesseis) Séries, para Colocação Privada, da 1ª (Primeira) Emissão Moma Residence Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.” celebrado nesta data entre a Devedora, a Emissora e a Fiadora, conforme definido em referido instrumento, por meio da qual a Devedora emitiu 69.000 (sessenta e nove mil) notas comerciais da sua 1ª emissão, no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor de R\$ 69.000.000,00 (sessenta e nove milhões de reais) (“Valor Total da Emissão” e “Notas Comerciais”, respectivamente).	
6. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: O valor total das Notas Comerciais é de R\$ 69.000.000,00 (sessenta e nove milhões de reais), na Data de Emissão das Notas Comerciais, a ser alocado entre as Séries de Notas Comerciais de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes. A quantidade final de Notas Comerciais a ser emitida e alocada em cada Série, a existência de cada Série e a quantidade de Séries serão objeto de aditamento à Escritura de Emissão de CCI.	
IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO: Significa, o empreendimento imobiliário denominado “Moma Residence”, objeto da matrícula nº 89.875 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC, localizado na Rua Florianópolis, 157, Bairro Fazenda, CEP 88301-670, na cidade de Itajaí, estado de Santa Catarina;	
SEGUROS: Não aplicável.	
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1. PRAZO EM DIAS CORRIDOS E DATA DE VENCIMENTO FINAL	1.387 (mil trezentos e oitenta e sete) dias, vencendo-se, portanto, em 31 de janeiro de 2031;
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, será atualizado monetariamente mensalmente (“Atualização Monetária”) a partir da primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a próxima data de Data de Pagamento (exclusive), pela variação positiva acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (“IPCA”), calculado de forma <i>pro rata temporis</i> , base 360 (trezentos e sessenta) dias, sendo que o produto da Atualização Monetária das Notas Comerciais será automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, de acordo com a fórmula descrita no Termo de Emissão.
7.3. JUROS REMUNERATÓRIOS	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes a um determinado percentual ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias, a ser definido de acordo com o Procedimento de Bookbuilding e, em qualquer caso, limitada à taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2030, conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet

	(www.anbima.com.br) no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de Bookbuilding, acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de 9,99% (nove por cento e noventa e nove centésimos por cento) ao ano ao ano base 360 (trezentos e sessenta) dias, observado que os Juros Remuneratórios de uma série não poderão ser iguais aos Juros Remuneratórios de outra série, observadas, ainda, as orientações e entendimentos aplicáveis da B3 e da CVM acerca da diferenciação de remuneração entre séries.
7.4. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DA AMORTIZAÇÃO	Os Juros Remuneratórios serão pagos até a Data de Vencimento, conforme cronograma de pagamentos previsto abaixo desta tabela.
7.5. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo, SP.
7.6. ENCARGOS	(i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida.

Cronograma De Pagamentos CCI 07

Período	Datas de Pagamento do Lastro	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?	Incorporação de Juros?
Até a Data de Vencimento (exclusive)	O dia útil anterior ao dia 25 de cada mês	0%	Sim	Não
Data de Vencimento	31 de janeiro de 2031	100%	Sim	Não

CCI 08

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 16 de abril de 2027	
SÉRIE	08	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSOR					
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA , sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 949, na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40.					
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade por ações, com filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das					

Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin. CEP: 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34.	
3. DEVEDORA	
MOMA RESIDENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede no estado de Santa Catarina, na cidade de Itajaí, na Rua Florianópolis, nº 157, bairro Fazenda, CEP 88.301-670, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 47.304.328/0001-65, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina ("JUCESC") sob o NIRE 42207258605.	
4. GARANTIAS – AS CCI não contêm garantias. No âmbito das Notas Comerciais, contudo, foi constituída Fiança, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Quotas e Alienação Fiduciária de Imóvel;	
5. DESCRIÇÃO DO TÍTULO: O " <i>Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, emitidas em 16 (dezesseis) Séries, para Colocação Privada, da 1ª (Primeira) Emissão Moma Residence Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.</i> " celebrado nesta data entre a Devedora, a Emissora e a Fiadora, conforme definido em referido instrumento, por meio da qual a Devedora emitiu 69.000 (sessenta e nove mil) notas comerciais da sua 1ª emissão, no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor de R\$ 69.000.000,00 (sessenta e nove milhões de reais) (" <u>Valor Total da Emissão</u> " e " <u>Notas Comerciais</u> ", respectivamente).	
6. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: O valor total das Notas Comerciais é de R\$ 69.000.000,00 (sessenta e nove milhões de reais), na Data de Emissão das Notas Comerciais, a ser alocado entre as Séries de Notas Comerciais de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes. A quantidade final de Notas Comerciais a ser emitida e alocada em cada Série, a existência de cada Série e a quantidade de Séries serão objeto de aditamento à Escritura de Emissão de CCI.	
IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO: Significa, o empreendimento imobiliário denominado " <i>Moma Residence</i> ", objeto da matrícula nº 89.875 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC, localizado na Rua Florianópolis, 157, Bairro Fazenda, CEP 88301-670, na cidade de Itajaí, estado de Santa Catarina;	
SEGUROS: Não aplicável.	
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1. PRAZO EM DIAS CORRIDOS E DATA DE VENCIMENTO FINAL	1.386 (mil trezentos e oitenta e seis) dias, vencendo-se, portanto, em 31 de janeiro de 2031;
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais não será atualizado monetariamente.
7.3. JUROS REMUNERATÓRIOS	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes a um determinado percentual ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias, a ser definido de acordo com o Procedimento de Bookbuilding e, em qualquer caso, limitada à taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2030, conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet

	(www.anbima.com.br) no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de Bookbuilding, acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de taxa de 13,99% (treze por cento e noventa e nove centésimos por cento) ao ano base 360 (trezentos e sessenta) dias, observado que os Juros Remuneratórios de uma série não poderão ser iguais aos Juros Remuneratórios de outra série, observadas, ainda, as orientações e entendimentos aplicáveis da B3 e da CVM acerca da diferenciação de remuneração entre séries.
7.4. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DA AMORTIZAÇÃO	Os Juros Remuneratórios serão pagos até a Data de Vencimento, conforme cronograma de pagamentos previsto abaixo desta tabela.
7.5. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo, SP.
7.6. ENCARGOS	(i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida.

Cronograma De Pagamentos CCI 08

Período	Datas de Pagamento do Lastro	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?	Incorporação de Juros?
Até a Data de Vencimento (exclusive)	O dia útil anterior ao dia 25 de cada mês	0%	Sim	Não
Data de Vencimento	31 de janeiro de 2031	100%	Sim	Não

CCI 09

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 15 de julho de 2027	
SÉRIE	09	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSOR					
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA , sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 949, na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40.					
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade por ações, com filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial					

das Nações Unidas (CENU), Brooklin. CEP: 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34.	
3. DEVEDORA	
MOMA RESIDENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede no estado de Santa Catarina, na cidade de Itajaí, na Rua Florianópolis, nº 157, bairro Fazenda, CEP 88.301-670, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 47.304.328/0001-65, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina ("JUCESC") sob o NIRE 42207258605.	
4. GARANTIAS – AS CCI não contêm garantias. No âmbito das Notas Comerciais, contudo, foi constituída Fiança, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Quotas e Alienação Fiduciária de Imóvel;	
5. DESCRIÇÃO DO TÍTULO: O " <i>Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, emitidas em 16 (dezesesseis) Séries, para Colocação Privada, da 1ª (Primeira) Emissão Moma Residence Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.</i> " celebrado nesta data entre a Devedora, a Emissora e a Fiadora, conforme definido em referido instrumento, por meio da qual a Devedora emitiu 69.000 (sessenta e nove mil) notas comerciais da sua 1ª emissão, no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor de R\$ 69.000.000,00 (sessenta e nove milhões de reais) (" <u>Valor Total da Emissão</u> " e " <u>Notas Comerciais</u> ", respectivamente).	
6. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: O valor total das Notas Comerciais é de R\$ 69.000.000,00 (sessenta e nove milhões de reais), na Data de Emissão das Notas Comerciais, a ser alocado entre as Séries de Notas Comerciais de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes. A quantidade final de Notas Comerciais a ser emitida e alocada em cada Série, a existência de cada Série e a quantidade de Séries serão objeto de aditamento à Escritura de Emissão de CCI.	
IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO: Significa, o empreendimento imobiliário denominado " <i>Moma Residence</i> ", objeto da matrícula nº 89.875 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC, localizado na Rua Florianópolis, 157, Bairro Fazenda, CEP 88301-670, na cidade de Itajaí, estado de Santa Catarina;	
SEGUROS: Não aplicável.	
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1. PRAZO EM DIAS CORRIDOS E DATA DE VENCIMENTO FINAL	1.296 (mil duzentos e noventa e seis) dias, vencendo-se, portanto, em 31 de janeiro de 2031;
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, será atualizado monetariamente mensalmente (" <u>Atualização Monetária</u> ") a partir da primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a próxima data de Data de Pagamento (exclusive), pela variação positiva acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (" <u>IPCA</u> "), calculado de forma <i>pro rata temporis</i> , base 360 (trezentos e sessenta) dias, sendo que o produto da

	Atualização Monetária das Notas Comerciais será automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, de acordo com a fórmula descrita no Termo de Emissão.
7.3. JUROS REMUNERATÓRIOS	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes a um determinado percentual ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias, a ser definido de acordo com o Procedimento de Bookbuilding e, em qualquer caso, limitada à taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2030, conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (www.anbima.com.br) no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de Bookbuilding, acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de 9,99% (nove por cento e noventa e nove centésimos por cento) ao ano ao ano base 360 (trezentos e sessenta) dias, observado que os Juros Remuneratórios de uma série não poderão ser iguais aos Juros Remuneratórios de outra série, observadas, ainda, as orientações e entendimentos aplicáveis da B3 e da CVM acerca da diferenciação de remuneração entre séries.
7.4. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DA AMORTIZAÇÃO	Os Juros Remuneratórios serão pagos até a Data de Vencimento, conforme cronograma de pagamentos previsto abaixo desta tabela.
7.5. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo, SP.
7.6. ENCARGOS	(i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida.

Cronograma De Pagamentos CCI 09

Período	Datas de Pagamento do Lastro	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?	Incorporação de Juros?
Até a Data de Vencimento (exclusive)	O dia útil anterior ao dia 25 de cada mês	0%	Sim	Não
Data de Vencimento	31 de janeiro de 2031	100%	Sim	Não

CCI 10

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 16 de julho de 2027	
SÉRIE	10	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSOR					
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA , sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (" <u>CVM</u> ") sob o nº 949, na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40.					
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade por ações, com filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin. CEP: 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34.					
3. DEVEDORA					
MOMA RESIDENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede no estado de Santa Catarina, na cidade de Itajaí, na Rua Florianópolis, nº 157, bairro Fazenda, CEP 88.301-670, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (" <u>CNPJ</u> ") sob o nº 47.304.328/0001-65, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina (" <u>JUCESC</u> ") sob o NIRE 42207258605.					
4. GARANTIAS – AS CCI não contêm garantias. No âmbito das Notas Comerciais, contudo, foi constituída Fiança, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Quotas e Alienação Fiduciária de Imóvel;					
5. DESCRIÇÃO DO TÍTULO: O " <i>Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, emitidas em 16 (dezesseis) Séries, para Colocação Privada, da 1ª (Primeira) Emissão Moma Residence Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.</i> " celebrado nesta data entre a Devedora, a Emissora e a Fiadora, conforme definido em referido instrumento, por meio da qual a Devedora emitiu 69.000 (sessenta e nove mil) notas comerciais da sua 1ª emissão, no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor de R\$ 69.000.000,00 (sessenta e nove milhões de reais) (" <u>Valor Total da Emissão</u> " e " <u>Notas Comerciais</u> ", respectivamente).					
6. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: O valor total das Notas Comerciais é de R\$ 69.000.000,00 (sessenta e nove milhões de reais), na Data de Emissão das Notas Comerciais, a ser alocado entre as Séries de Notas Comerciais de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes. A quantidade final de Notas Comerciais a ser emitida e alocada em cada Série, a existência de cada Série e a quantidade de Séries serão objeto de aditamento à Escritura de Emissão de CCI.					
IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO: Significa, o empreendimento imobiliário denominado " <i>Moma Residence</i> ", objeto da matrícula nº 89.875 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC, localizado na Rua Florianópolis, 157, Bairro Fazenda, CEP 88301-670, na cidade de Itajaí, estado de Santa Catarina;					
SEGUROS: Não aplicável.					
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO					

7.1. PRAZO EM DIAS CORRIDOS E DATA DE VENCIMENTO FINAL	1.295 (mil duzentos e noventa e cinco) dias, vencendo-se, portanto, em 31 de janeiro de 2031;
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais não será atualizado monetariamente.
7.3. JUROS REMUNERATÓRIOS	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes a um determinado percentual ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias, a ser definido de acordo com o Procedimento de Bookbuilding e, em qualquer caso, limitada à taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2030, conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (www.anbima.com.br) no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de Bookbuilding, acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de taxa de 13,99% (treze por cento e noventa e nove centésimos por cento) ao ano base 360 (trezentos e sessenta) dias, observado que os Juros Remuneratórios de uma série não poderão ser iguais aos Juros Remuneratórios de outra série, observadas, ainda, as orientações e entendimentos aplicáveis da B3 e da CVM acerca da diferenciação de remuneração entre séries.
7.4. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DA AMORTIZAÇÃO	Os Juros Remuneratórios serão pagos até a Data de Vencimento, conforme cronograma de pagamentos previsto abaixo desta tabela.
7.5. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo, SP.
7.6. ENCARGOS	(i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida.

Cronograma De Pagamentos CCI 10

Período	Datas de Pagamento do Lastro	Taxa de Amortização (TAI)	Pagamento de Juros?	Incorporação de Juros?
Até a Data de Vencimento (exclusive)	O dia útil anterior ao dia 25 de cada mês	0%	Sim	Não
Data de Vencimento	31 de janeiro de 2031	100%	Sim	Não

CCI 11

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 14 de outubro de 2027	
SÉRIE	11	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSOR					
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA , sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 949, na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40.					
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade por ações, com filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin. CEP: 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34.					
3. DEVEDORA					
MOMA RESIDENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede no estado de Santa Catarina, na cidade de Itajaí, na Rua Florianópolis, nº 157, bairro Fazenda, CEP 88.301-670, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 47.304.328/0001-65, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina ("JUCESC") sob o NIRE 42207258605.					
4. GARANTIAS – AS CCI não contêm garantias. No âmbito das Notas Comerciais, contudo, foi constituída Fiança, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Quotas e Alienação Fiduciária de Imóvel;					
5. DESCRIÇÃO DO TÍTULO: O " <i>Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, emitidas em 16 (dezesesseis) Séries, para Colocação Privada, da 1ª (Primeira) Emissão Moma Residence Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.</i> " celebrado nesta data entre a Devedora, a Emissora e a Fiadora, conforme definido em referido instrumento, por meio da qual a Devedora emitiu 69.000 (sessenta e nove mil) notas comerciais da sua 1ª emissão, no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor de R\$ 69.000.000,00 (sessenta e nove milhões de reais) (" <u>Valor Total da Emissão</u> " e " <u>Notas Comerciais</u> ", respectivamente).					
6. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: O valor total das Notas Comerciais é de R\$ 69.000.000,00 (sessenta e nove milhões de reais), na Data de Emissão das Notas Comerciais, a ser alocado entre as Séries de Notas Comerciais de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes. A quantidade final de Notas Comerciais a ser emitida e alocada em cada Série, a existência de cada Série e a quantidade de Séries serão objeto de aditamento à Escritura de Emissão de CCI.					
IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO: Significa, o empreendimento imobiliário denominado " <i>Moma Residence</i> ", objeto da matrícula nº 89.875 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC, localizado na Rua Florianópolis, 157, Bairro Fazenda, CEP 88301-670, na cidade de Itajaí, estado de Santa Catarina;					
SEGUROS: Não aplicável.					
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO					
7.1. PRAZO EM DIAS CORRIDOS E			1.205 (mil duzentos e cinco) dias, vencendo-se,		

DATA DE VENCIMENTO FINAL	portanto, em 31 de janeiro de 2031;
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, será atualizado monetariamente mensalmente (" <u>Atualização Monetária</u> ") a partir da primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a próxima data de Data de Pagamento (exclusive), pela variação positiva acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (" <u>IPCA</u> "), calculado de forma <i>pro rata temporis</i> , base 360 (trezentos e sessenta) dias, sendo que o produto da Atualização Monetária das Notas Comerciais será automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, de acordo com a fórmula descrita no Termo de Emissão.
7.3. JUROS REMUNERATÓRIOS	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes a um determinado percentual ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias, a ser definido de acordo com o Procedimento de Bookbuilding e, em qualquer caso, limitada à taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2030, conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (www.anbima.com.br) no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de Bookbuilding, acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de 9,99% (nove por cento e noventa e nove centésimos por cento) ao ano ao ano base 360 (trezentos e sessenta) dias, observado que os Juros Remuneratórios de uma série não poderão ser iguais aos Juros Remuneratórios de outra série, observadas, ainda, as orientações e entendimentos aplicáveis da B3 e da CVM acerca da diferenciação de remuneração entre séries.
7.4. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DA AMORTIZAÇÃO	Os Juros Remuneratórios serão pagos até a Data de Vencimento, conforme cronograma de pagamentos previsto abaixo desta tabela.
7.5. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo, SP.
7.6. ENCARGOS	(i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida.

Cronograma De Pagamentos CCI 11

Período	Datas de Pagamento do Lastro	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?	Incorporação de Juros?
Até a Data de Vencimento (exclusive)	O dia útil anterior ao dia 25 de cada mês	0%	Sim	Não
Data de Vencimento	31 de janeiro de 2031	100%	Sim	Não

CCI 12

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 15 de outubro de 2027	
SÉRIE	12	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSOR					
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA , sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº 949, na categoria “S1”, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40.					
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade por ações, com filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin. CEP: 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34.					
3. DEVEDORA					
MOMA RESIDENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede no estado de Santa Catarina, na cidade de Itajaí, na Rua Florianópolis, nº 157, bairro Fazenda, CEP 88.301-670, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 47.304.328/0001-65, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina (“JUCESC”) sob o NIRE 42207258605.					
4. GARANTIAS – AS CCI não contêm garantias. No âmbito das Notas Comerciais, contudo, foi constituída Fiança, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Quotas e Alienação Fiduciária de Imóvel;					
5. DESCRIÇÃO DO TÍTULO: O “ <i>Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, emitidas em 16 (dezesesseis) Séries, para Colocação Privada, da 1ª (Primeira) Emissão Moma Residence Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.</i> ” celebrado nesta data entre a Devedora, a Emissora e a Fiadora, conforme definido em referido instrumento, por meio da qual a Devedora emitiu 69.000 (sessenta e nove mil) notas comerciais da sua 1ª emissão, no valor nominal unitário					

de R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor de R\$ 69.000.000,00 (sessenta e nove milhões de reais) (" <u>Valor Total da Emissão</u> " e " <u>Notas Comerciais</u> ", respectivamente).	
6. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: O valor total das Notas Comerciais é de R\$ 69.000.000,00 (sessenta e nove milhões de reais), na Data de Emissão das Notas Comerciais, a ser alocado entre as Séries de Notas Comerciais de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes. A quantidade final de Notas Comerciais a ser emitida e alocada em cada Série, a existência de cada Série e a quantidade de Séries serão objeto de aditamento à Escritura de Emissão de CCI.	
IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO: Significa, o empreendimento imobiliário denominado " <i>Moma Residence</i> ", objeto da matrícula nº 89.875 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC, localizado na Rua Florianópolis, 157, Bairro Fazenda, CEP 88301-670, na cidade de Itajaí, estado de Santa Catarina;	
SEGUROS: Não aplicável.	
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1. PRAZO EM DIAS CORRIDOS E DATA DE VENCIMENTO FINAL	1.204 (mil duzentos e quatro) dias, vencendo-se, portanto, em 31 de janeiro de 2031;
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais não será atualizado monetariamente.
7.3. JUROS REMUNERATÓRIOS	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes a um determinado percentual ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias, a ser definido de acordo com o Procedimento de Bookbuilding e, em qualquer caso, limitada à taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2030, conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (www.anbima.com.br) no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de Bookbuilding, acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de taxa de 13,99% (treze por cento e noventa e nove centésimos por cento) ao ano base 360 (trezentos e sessenta) dias, observado que os Juros Remuneratórios de uma série não poderão ser iguais aos Juros Remuneratórios de outra série, observadas, ainda, as orientações e entendimentos aplicáveis da B3 e da CVM acerca da diferenciação de remuneração entre séries.
7.4. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DA AMORTIZAÇÃO	Os Juros Remuneratórios serão pagos até a Data de Vencimento, conforme cronograma de pagamentos previsto abaixo desta tabela.
7.5. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo, SP.
7.6. ENCARGOS	(i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida.

Período	Datas de Pagamento do Lastro	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?	Incorporação de Juros?
Até a Data de Vencimento (exclusive)	O dia útil anterior ao dia 25 de cada mês	0%	Sim	Não
Data de Vencimento	31 de janeiro de 2031	100%	Sim	Não

CCI 13

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 13 de janeiro de 2028	
SÉRIE	13	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSOR					
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA , sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 949, na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40.					
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade por ações, com filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin. CEP: 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34.					
3. DEVEDORA					
MOMA RESIDENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede no estado de Santa Catarina, na cidade de Itajaí, na Rua Florianópolis, nº 157, bairro Fazenda, CEP 88.301-670, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 47.304.328/0001-65, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina ("JUCESC") sob o NIRE 42207258605.					
4. GARANTIAS – AS CCI não contêm garantias. No âmbito das Notas Comerciais, contudo, foi constituída Fiança, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Quotas e Alienação Fiduciária de Imóvel;					
5. DESCRIÇÃO DO TÍTULO: O "Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, emitidas em 16 (dezesesseis) Séries, para Colocação Privada, da 1ª (Primeira) Emissão Moma Residence Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda." celebrado nesta data entre a Devedora, a Emissora e a Fiadora, conforme definido em referido instrumento, por meio da qual a Devedora emitiu 69.000 (sessenta e nove mil) notas comerciais da sua 1ª emissão, no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor de R\$ 69.000.000,00 (sessenta e nove milhões de reais) (" <u>Valor Total da Emissão</u> " e " <u>Notas Comerciais</u> ", respectivamente).					

6. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: O valor total das Notas Comerciais é de R\$ 69.000.000,00 (sessenta e nove milhões de reais), na Data de Emissão das Notas Comerciais, a ser alocado entre as Séries de Notas Comerciais de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes. A quantidade final de Notas Comerciais a ser emitida e alocada em cada Série, a existência de cada Série e a quantidade de Séries serão objeto de aditamento à Escritura de Emissão de CCI.	
IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO: Significa, o empreendimento imobiliário denominado " <i>Moma Residence</i> ", objeto da matrícula nº 89.875 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC, localizado na Rua Florianópolis, 157, Bairro Fazenda, CEP 88301-670, na cidade de Itajaí, estado de Santa Catarina;	
SEGUROS: Não aplicável.	
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1. PRAZO EM DIAS CORRIDOS E DATA DE VENCIMENTO FINAL	1.114 (mil cento e quatorze) dias, vencendo-se, portanto, em 31 de janeiro de 2031;
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, será atualizado monetariamente mensalmente (" <u>Atualização Monetária</u> ") a partir da primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a próxima data de Data de Pagamento (exclusive), pela variação positiva acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (" <u>IPCA</u> "), calculado de forma <i>pro rata temporis</i> , base 360 (trezentos e sessenta) dias, sendo que o produto da Atualização Monetária das Notas Comerciais será automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, de acordo com a fórmula descrita no Termo de Emissão.
7.3. JUROS REMUNERATÓRIOS	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes a um determinado percentual ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias, a ser definido de acordo com o Procedimento de Bookbuilding e, em qualquer caso, limitada à taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2030, conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (www.anbima.com.br) no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de Bookbuilding, acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de 9,99% (nove por cento e noventa e nove centésimos por cento) ao ano ao ano base 360 (trezentos e sessenta) dias, observado que os Juros

	Remuneratórios de uma série não poderão ser iguais aos Juros Remuneratórios de outra série, observadas, ainda, as orientações e entendimentos aplicáveis da B3 e da CVM acerca da diferenciação de remuneração entre séries.
7.4. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DA AMORTIZAÇÃO	Os Juros Remuneratórios serão pagos até a Data de Vencimento, conforme cronograma de pagamentos previsto abaixo desta tabela.
7.5. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo, SP.
7.6. ENCARGOS	(i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida.

Cronograma De Pagamentos CCI 13

Período	Datas de Pagamento do Lastro	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?	Incorporação de Juros?
Até a Data de Vencimento (exclusive)	O dia útil anterior ao dia 25 de cada mês	0%	Sim	Não
Data de Vencimento	31 de janeiro de 2031	100%	Sim	Não

CCI 14

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 14 de janeiro de 2028	
SÉRIE	14	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSOR					
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA , sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 949, na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40.					
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade por ações, com filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin. CEP: 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34.					
3. DEVEDORA					
MOMA RESIDENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede no estado de Santa Catarina, na cidade de Itajaí, na Rua					

Florianópolis, nº 157, bairro Fazenda, CEP 88.301-670, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 47.304.328/0001-65, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina ("JUCESC") sob o NIRE 42207258605.	
4. GARANTIAS – AS CCI não contêm garantias. No âmbito das Notas Comerciais, contudo, foi constituída Fiança, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Quotas e Alienação Fiduciária de Imóvel;	
5. DESCRIÇÃO DO TÍTULO: O " <i>Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, emitidas em 16 (dezesesseis) Séries, para Colocação Privada, da 1ª (Primeira) Emissão Moma Residence Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.</i> " celebrado nesta data entre a Devedora, a Emissora e a Fiadora, conforme definido em referido instrumento, por meio da qual a Devedora emitiu 69.000 (sessenta e nove mil) notas comerciais da sua 1ª emissão, no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor de R\$ 69.000.000,00 (sessenta e nove milhões de reais) (" <u>Valor Total da Emissão</u> " e " <u>Notas Comerciais</u> ", respectivamente).	
6. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: O valor total das Notas Comerciais é de R\$ 69.000.000,00 (sessenta e nove milhões de reais), na Data de Emissão das Notas Comerciais, a ser alocado entre as Séries de Notas Comerciais de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes. A quantidade final de Notas Comerciais a ser emitida e alocada em cada Série, a existência de cada Série e a quantidade de Séries serão objeto de aditamento à Escritura de Emissão de CCI.	
IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO: Significa, o empreendimento imobiliário denominado " <i>Moma Residence</i> ", objeto da matrícula nº 89.875 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC, localizado na Rua Florianópolis, 157, Bairro Fazenda, CEP 88301-670, na cidade de Itajaí, estado de Santa Catarina;	
SEGUROS: Não aplicável.	
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1. PRAZO EM DIAS CORRIDOS E DATA DE VENCIMENTO FINAL	1.113 (mil cento e treze) dias, vencendo-se, portanto, em 31 de janeiro de 2031;
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais não será atualizado monetariamente.
7.3. JUROS REMUNERATÓRIOS	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes a um determinado percentual ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias, a ser definido de acordo com o Procedimento de Bookbuilding e, em qualquer caso, limitada à taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2030, conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (www.anbima.com.br) no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de Bookbuilding, acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de taxa de 13,99% (treze por cento e noventa e nove centésimos por cento) ao ano base 360 (trezentos e sessenta) dias, observado que os Juros

	Remuneratórios de uma série não poderão ser iguais aos Juros Remuneratórios de outra série, observadas, ainda, as orientações e entendimentos aplicáveis da B3 e da CVM acerca da diferenciação de remuneração entre séries.
7.4. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DA AMORTIZAÇÃO	Os Juros Remuneratórios serão pagos até a Data de Vencimento, conforme cronograma de pagamentos previsto abaixo desta tabela.
7.5. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo, SP.
7.6. ENCARGOS	(i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida.

Cronograma De Pagamentos CCI 14

Período	Datas de Pagamento do Lastro	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?	Incorporação de Juros?
Até a Data de Vencimento (exclusive)	O dia útil anterior ao dia 25 de cada mês	0%	Sim	Não
Data de Vencimento	31 de janeiro de 2031	100%	Sim	Não

CCI 15

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 15 de maio de 2028	
SÉRIE	15	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSOR					
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA , sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 949, na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40.					
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade por ações, com filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin. CEP: 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34.					
3. DEVEDORA					
MOMA RESIDENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede no estado de Santa Catarina, na cidade de Itajaí, na Rua Florianópolis, nº 157, bairro Fazenda, CEP 88.301-670, inscrita no Cadastro Nacional de					

Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 47.304.328/0001-65, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina ("JUCESC") sob o NIRE 42207258605.	
4. GARANTIAS – AS CCI não contêm garantias. No âmbito das Notas Comerciais, contudo, foi constituída Fiança, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Quotas e Alienação Fiduciária de Imóvel;	
5. DESCRIÇÃO DO TÍTULO: O " <i>Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, emitidas em 16 (dezesesseis) Séries, para Colocação Privada, da 1ª (Primeira) Emissão Moma Residence Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.</i> " celebrado nesta data entre a Devedora, a Emissora e a Fiadora, conforme definido em referido instrumento, por meio da qual a Devedora emitiu 69.000 (sessenta e nove mil) notas comerciais da sua 1ª emissão, no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor de R\$ 69.000.000,00 (sessenta e nove milhões de reais) (" <u>Valor Total da Emissão</u> " e " <u>Notas Comerciais</u> ", respectivamente).	
6. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: O valor total das Notas Comerciais é de R\$ 69.000.000,00 (sessenta e nove milhões de reais), na Data de Emissão das Notas Comerciais, a ser alocado entre as Séries de Notas Comerciais de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes. A quantidade final de Notas Comerciais a ser emitida e alocada em cada Série, a existência de cada Série e a quantidade de Séries serão objeto de aditamento à Escritura de Emissão de CCI.	
IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO: Significa, o empreendimento imobiliário denominado " <i>Moma Residence</i> ", objeto da matrícula nº 89.875 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC, localizado na Rua Florianópolis, 157, Bairro Fazenda, CEP 88301-670, na cidade de Itajaí, estado de Santa Catarina;	
SEGUROS: Não aplicável.	
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1. PRAZO EM DIAS CORRIDOS E DATA DE VENCIMENTO FINAL	991 (novecentos e noventa e um) dias, vencendo-se, portanto, em 31 de janeiro de 2031;
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, será atualizado monetariamente mensalmente (" <u>Atualização Monetária</u> ") a partir da primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a próxima data de Data de Pagamento (exclusive), pela variação positiva acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (" <u>IPCA</u> "), calculado de forma <i>pro rata temporis</i> , base 360 (trezentos e sessenta) dias, sendo que o produto da Atualização Monetária das Notas Comerciais será automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, de acordo com a fórmula descrita no Termo de Emissão.
7.3. JUROS REMUNERATÓRIOS	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas

	Comerciais, ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes a um determinado percentual ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias, a ser definido de acordo com o Procedimento de Bookbuilding e, em qualquer caso, limitada à taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2030, conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (www.anbima.com.br) no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de Bookbuilding, acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de 9,99% (nove por cento e noventa e nove centésimos por cento) ao ano ao ano base 360 (trezentos e sessenta) dias, observado que os Juros Remuneratórios de uma série não poderão ser iguais aos Juros Remuneratórios de outra série, observadas, ainda, as orientações e entendimentos aplicáveis da B3 e da CVM acerca da diferenciação de remuneração entre séries.
7.4. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DA AMORTIZAÇÃO	Os Juros Remuneratórios serão pagos até a Data de Vencimento, conforme cronograma de pagamentos previsto abaixo desta tabela.
7.5. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo, SP.
7.6. ENCARGOS	(i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida.

Cronograma De Pagamentos CCI 15

Período	Datas de Pagamento do Lastro	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?	Incorporação de Juros?
Até a Data de Vencimento (exclusive)	O dia útil anterior ao dia 25 de cada mês	0%	Sim	Não
Data de Vencimento	31 de janeiro de 2031	100%	Sim	Não

CCI 16

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 16 de maio de 2028	
SÉRIE	16	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSOR					

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA , sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (" <u>CVM</u> ") sob o nº 949, na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40.	
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE	
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade por ações, com filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin. CEP: 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34.	
3. DEVEDORA	
MOMA RESIDENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede no estado de Santa Catarina, na cidade de Itajaí, na Rua Florianópolis, nº 157, bairro Fazenda, CEP 88.301-670, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (" <u>CNPJ</u> ") sob o nº 47.304.328/0001-65, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina (" <u>JUCESC</u> ") sob o NIRE 42207258605.	
4. GARANTIAS – AS CCI não contêm garantias. No âmbito das Notas Comerciais, contudo, foi constituída Fiança, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Quotas e Alienação Fiduciária de Imóvel;	
5. DESCRIÇÃO DO TÍTULO: O " <i>Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, emitidas em 16 (dezesesseis) Séries, para Colocação Privada, da 1ª (Primeira) Emissão Moma Residence Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.</i> " celebrado nesta data entre a Devedora, a Emissora e a Fiadora, conforme definido em referido instrumento, por meio da qual a Devedora emitiu 69.000 (sessenta e nove mil) notas comerciais da sua 1ª emissão, no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor de R\$ 69.000.000,00 (sessenta e nove milhões de reais) (" <u>Valor Total da Emissão</u> " e " <u>Notas Comerciais</u> ", respectivamente).	
6. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: O valor total das Notas Comerciais é de R\$ 69.000.000,00 (sessenta e nove milhões de reais), na Data de Emissão das Notas Comerciais, a ser alocado entre as Séries de Notas Comerciais de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes. A quantidade final de Notas Comerciais a ser emitida e alocada em cada Série, a existência de cada Série e a quantidade de Séries serão objeto de aditamento à Escritura de Emissão de CCI.	
IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO: Significa, o empreendimento imobiliário denominado " <i>Moma Residence</i> ", objeto da matrícula nº 89.875 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC, localizado na Rua Florianópolis, 157, Bairro Fazenda, CEP 88301-670, na cidade de Itajaí, estado de Santa Catarina;	
SEGUROS: Não aplicável.	
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1. PRAZO EM DIAS CORRIDOS E DATA DE VENCIMENTO FINAL	990 (novecentos e noventa) dias, vencendo-se, portanto, em 31 de janeiro de 2031;
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais não será atualizado monetariamente.
7.3. JUROS REMUNERATÓRIOS	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, ou o seu saldo, incidirão juros

	remuneratórios equivalentes a um determinado percentual ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias, a ser definido de acordo com o Procedimento de Bookbuilding e, em qualquer caso, limitada à taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2030, conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (www.anbima.com.br) no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de Bookbuilding, acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de taxa de 13,99% (treze por cento e noventa e nove centésimos por cento) ao ano base 360 (trezentos e sessenta) dias, observado que os Juros Remuneratórios de uma série não poderão ser iguais aos Juros Remuneratórios de outra série, observadas, ainda, as orientações e entendimentos aplicáveis da B3 e da CVM acerca da diferenciação de remuneração entre séries.
7.4. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DA AMORTIZAÇÃO	Os Juros Remuneratórios serão pagos até a Data de Vencimento, conforme cronograma de pagamentos previsto abaixo desta tabela.
7.5. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo, SP.
7.6. ENCARGOS	(i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida.

Cronograma De Pagamentos CCI 16

Período	Datas de Pagamento do Lastro	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?	Incorporação de Juros?
Até a Data de Vencimento (exclusive)	O dia útil anterior ao dia 25 de cada mês	0%	Sim	Não
Data de Vencimento	31 de janeiro de 2031	100%	Sim	Não

Assinado digitalmente por:
LUCAS RIBEIRO DE ALMEIDA
CPF: 013.181.121-50
Data: 20/07/2026 15:40:28 -03:00



Assinado digitalmente por:
HENRIQUE LUIS ALEXANDRE NETO
CPF: 022.410.475-62
Data: 21/07/2026 05:48:23 -03:00

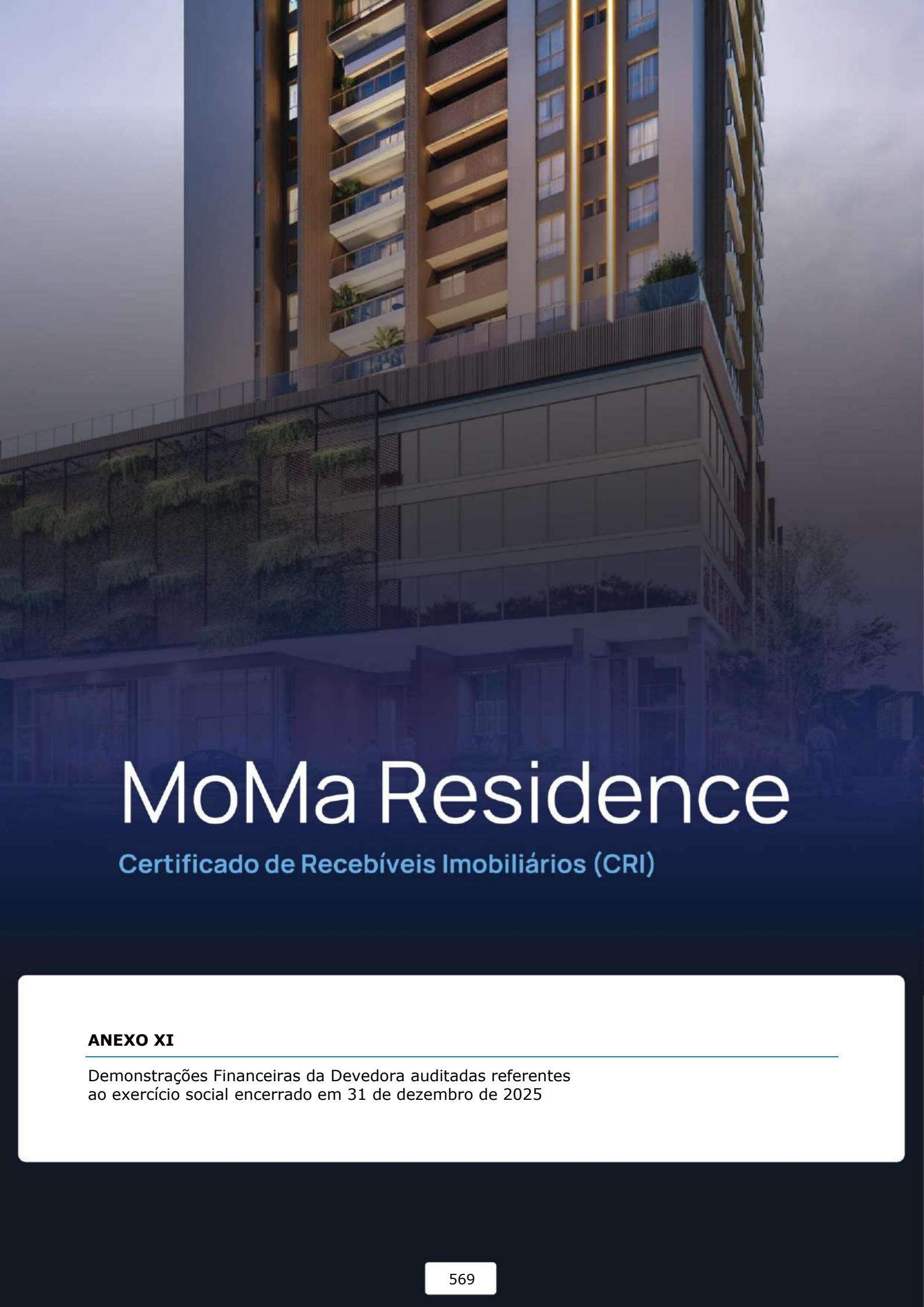


Assinado digitalmente por:
BIANCA GALDINO BATISTELA
CPF: 090.766.477-63
Data: 21/07/2026 12:10:07 -03:00



Assinado digitalmente por:
MARIA CAROLINA ABRANTES LODI DE OLIVEIRA
CPF: 092.675.697-40
Data: 21/07/2026 12:10:56 -03:00



A photograph of a modern high-rise building at dusk. The building features a mix of concrete, glass, and metal. The upper floors have balconies with glass railings, some of which are lit from within. The lower part of the building has a large glass facade. A green wall with plants is visible on the left side of the building. The sky is dark and cloudy.

MoMa Residence

Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)

ANEXO XI

Demonstrações Financeiras da Devedora auditadas referentes
ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Moma Residence empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

Itajai - SC

Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2025.

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes	3
Balancos patrimoniais	6
Demonstrações dos resultados	7
Demonstrações dos resultados abrangentes	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Diretores da

Moma Residence empreendimentos Imobiliários SPE Ltda

São Paulo – SP

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras da **Moma Residence empreendimentos Imobiliários SPE Ltda** (“SPE” ou “Sociedade”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, exceto pelos possíveis efeitos dos assuntos descritos na seção a seguir intitulada “Base para opinião com ressalva”, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, da SPE em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião com ressalva – Limitação dos saldos de abertura

As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 não foram auditadas por nós ou por outros auditores independentes, portanto, não expressamos opinião, nem nenhuma forma de asseguarção sobre as referidas demonstrações financeiras tomados em conjunto; e não podemos assegurar que tais saldos não tenham efeitos relevantes sobre o resultado do exercício, as mutações do patrimônio líquido e fluxos de caixa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

Nossa Auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades estão descritas na seção: “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras. Somos independentes em relação à Companhia, conforme princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalva.

Responsabilidades da diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras

A diretoria é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a diretoria é responsável pela avaliação da capacidade do Empreendimento continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a SPE ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Empreendimento são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da SPE. Se concluirmos que existe uma incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

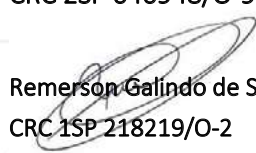
Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

São Paulo, 03 de junho de 2026.

 **audidores
e consultores**

BLB Brasil Auditores Independentes SP

CRC 2SP 040948/O-9



Remerson Galindo de Souza
CRC 1SP 218219/O-2

MOMA RESIDENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 31 DEZEMBRO 2025
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	31/12/2025	31/12/2024 (Não auditado)
ATIVO			
CIRCULANTE			
Caixa e equivalentes de caixa	3	595	3
Clientes	4	258	42
Imóveis a comercializar	5	19.200	11.448
Outros ativos	6	240	12
Total do ativo circulante		20.293	11.504
NÃO CIRCULANTE			
Clientes	4	1.383	132
Outros créditos	7	1.814	1.224
Total do ativo não circulante		3.197	1.356
TOTAL DO ATIVO		23.490	12.860

	Nota explicativa	31/12/2025	31/12/2024 (Não auditado)
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
CIRCULANTE			
Fornecedores	8	3.613	438
Adiantamento de clientes	9	12.511	11.642
Obrigações fiscais	10	44	4
Outras contas a pagar	11	-	30
Total do passivo circulante		16.168	12.114
NÃO CIRCULANTE			
Obrigações por compra de imóveis	9	2.125	2.347
Provisão para garantia	12	68	19
Total do passivo não circulante		2.193	2.366
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Capital social	13 a.	14.260	25
(-) Capital a integralizar		(6.895)	-
Resultados acumulados	13 c.	(2.236)	(2.148)
Adiantamento para futuro aumento de capital		-	503
Total do patrimônio líquido		5.129	(1.620)
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		23.490	12.860

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

MOMA RESIDENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO PARA O PERÍODO FINDO EM 31 DEZEMBRO 2025
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	31/12/2025	31/12/2024 (Não auditado)
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA - SOMA	14	4.094	1.047
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS	15	(3.269)	(1.024)
LUCRO OPERACIONAL BRUTO		825	23
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS			
Despesas comerciais		(741)	(570)
Despesas gerais e administrativas		(51)	(23)
Despesas tributárias		(2)	(6)
RESULTADO ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO E DOS TRIBUTOS		31	(575)
RESULTADO FINANCEIRO	16		
Receitas financeiras		3	6
Despesas financeiras		(13)	(5)
RESULTADO ANTES DOS TRIBUTOS SOBRE O LUCRO		21	(574)
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL			
IR e CS sobre o Lucro		(109)	(16)
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		(89)	(589)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

MOMA RESIDENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE PARA O PERÍODO FINDO EM 31 DEZEMBRO 2025
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	31/12/2025	31/12/2024 (Não auditado)
LUCRO DO PERÍODO	(89)	(589)
EFEITO DO RESULTADO ABRANGENTE	-	-
RESULTADO ABRANGENTE DO PERÍODO	(89)	(589)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

MOMA RESIDENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA O PERÍODO FINDO EM 31 DEZEMBRO 2025

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Capital social subscrito	Adiantamento para futuro aumento de capital	Resultados acumulados	Patrimônio líquido
SALDOS EM 31 DEZEMBRO 2023	25	-	(1.559)	(1.534)
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	503		503
Prejuízo do exercício	-	-	(589)	(589)
SALDOS EM 31 DEZEMBRO 2024 - Não auditado	25	503	(2.148)	(1.621)
Reclassificação de AFAC	503	(503)	-	-
Integralização de capital	6.838	-	-	6.838
Prejuízo do exercício	-	-	(89)	(89)
SALDOS EM 31 DEZEMBRO 2025	7.365	-	(2.237)	5.129

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

MOMA RESIDENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA**DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA PARA O PERÍODO FINDO EM 31 DEZEMBRO 2025**

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	31/12/2025	31/12/2024 (Não auditado)
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro do exercício antes do IR e CS	21	(574)
Ajustes para reconciliar o prejuízo do exercício com o caixa aplicado nas atividades operacionais:		
Ajustes de exercícios anteriores	-	(1.078)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(109)	(16)
Provisão para garantia	49	19
(Aumento) redução nos ativos operacionais:		
Clientes	(1.467)	(82)
Estoques de imóveis a comercializar	(7.752)	(6.568)
Outros ativos	(818)	2.687
Aumento (redução) nos passivos operacionais:		
Fornecedores	3.175	391
Obrigações tributárias	40	(0)
Adiantamento de clientes	869	2.334
Obrigações por compra de imóveis	(222)	2.347
Outros passivos	(30)	30
Caixa aplicado nas atividades operacionais	(6.245)	(510)
Juros pagos sobre empréstimos	-	-
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(6.245)	(510)
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Integralização de capital na controladora	6.838	-
Adiantamento para futuro aumento de capital na controladora	-	503
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamento	6.838	503
(REDUÇÃO) AUMENTO NO CAIXA E EQUIVALENTES NO EXERCÍCIO	593	(7)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	3	10
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	595	3
	593	(7)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Moma Residence Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

MOMA RESIDENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA

CNPJ: 47.304.328/0001-65 | NIRE: 42207258605

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de Reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto Operacional

A MOMA RESIDENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA ("Sociedade" ou "SPE") é uma sociedade de propósito específico, constituída em 07 de julho de 2022, registrada na JUCESC sob o NIRE 42207258605, com sede na Rua Florianópolis, 157, bairro Fazenda, Itajaí/SC, CEP 88.301-670, inscrita no CNPJ sob o nº 47.304.328/0001-65. A Sociedade tem como objeto social exclusivo a incorporação, construção e comercialização do empreendimento imobiliário denominado "Moma Residence", na modalidade de incorporação a preço fechado, nos terrenos objeto das matrículas nºs. 2.221, 4.945, 12.823, 13.707, 14.046, 15.017 e 16.066, todas do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC. A Sociedade possui prazo de duração determinado, perdurando até o encerramento do empreendimento. A Sociedade rege-se pelo Código Civil, com aplicação supletiva da Lei nº 6.404/1976.

O empreendimento Moma Residence consiste em um edifício residencial de 27 pavimentos, composto por 368 unidades autônomas (apartamentos, salas comerciais, coberturas e vagas), com área total de 33.985,92 m², localizado em Itajaí/SC. O Valor Geral de Vendas (VGV) contratado acumulado em 31/12/2025, incluindo correção monetária dos contratos, totalizou R\$ 39.779.

As obras tiveram início em julho de 2022, com previsão de conclusão para novembro de 2028. Em 31/12/2025, o avanço físico acumulado era de 10,12% e o POC financeiro de 13,98% (apurado sobre custo orçado e incorrido excluindo o terreno e respectivos custos de transferência e registro, conforme Nota 2.4). A Sociedade possuía 54 contratos de venda e permuta ativos, abrangendo 54 unidades principais (apartamentos, salas comerciais e frações de apartamento) acompanhadas de 33 vagas de garagem vinculadas. A fração ideal contratada totaliza 29,59% da área total do empreendimento, compreendendo 27,34% relativos às unidades principais e 2,25% relativos às vagas vinculadas.

O empreendimento possui patrimônio de afetação (art. 31-A, Lei 4.591/1964), com opção pelo RET (Lei 10.931/2004), recolhendo tributos federais à alíquota unificada de 4% sobre receitas recebidas.

Conforme 1ª Alteração Contratual (efeitos em 03/06/2025, registrada em 10/09/2025), a Sociedade possui dois quotistas: (i) BRM Apex Inv RE Moma Residence Participações Ltda. (CNPJ 60.394.490/0001-80, Vitória/ES), detentora de 9.981.813 quotas (70%); e (ii) Aikon Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ 36.036.782/0001-66, Itajaí/SC), detentora de 4.277.920 quotas (30%), e incorporadora do projeto. A Sociedade não possui filiais, subsidiárias, coligadas ou controladas.

A Sociedade é administrada pelos Srs. Emerson Rodrigo Araújo Granado (CPF 073.988.909-58) e Thiago Roberto Schenkel (CPF 029.835.019-06).

2. Base de Preparação e Principais Práticas Contábeis

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (CPCs/CFC).

Moma Residence Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

2.2. Base de mensuração e moeda funcional

Preparadas com base no custo histórico. Moeda funcional e de apresentação: Real (R\$). Valores expressos em milhares de Reais.

2.3. Primeira auditoria

Estas demonstrações representam a primeira auditoria independente da Sociedade. Os valores de 2024 são apresentados para comparabilidade, porém não foram auditados.

2.4. Reconhecimento de receita

As receitas são reconhecidas ao longo do tempo (CPC 47 / OCPC 04), com base no POC financeiro (custo incorrido / custo orçado), apurado sobre as bases de custo do empreendimento, exclusive o terreno e respectivos custos de transferência e registro, conforme critério adotado pela Administração. Em 31/12/2025: custo orçado (excl. terreno) R\$ 107.759.729 (cento e sete milhões, setecentos e cinquenta e nove mil, setecentos e vinte nove); custo incorrido (excl. terreno) R\$ 15.070.507 (quinze milhões, setenta mil e quinhentos e sete); POC 13,98%.

2.5. Custo dos imóveis vendidos

Os custos são alocados ao resultado com base na fração ideal de área das unidades vendidas/permutadas (29,59% em 31/12/2025) sobre a área total (33.985,92 m²). O custo apropriado acumulado em 31/12/2025 totalizou R\$ 4.458, correspondendo à aplicação da fração ideal contratada sobre o custo incorrido (excl. terreno).

2.6. Tributos diferidos (RET)

Tributos federais pelo RET a 4% (IRPJ 1,92%, CSLL 0,96%, PIS 0,37%, COFINS 0,75%), recolhidos pelo regime de caixa. A diferença temporária entre competência (POC) e caixa gera crédito tributário diferido.

2.7. Demais práticas

Estoques: custo de aquisição/construção, pelo menor entre custo e valor realizável líquido (CPC 16). Comissões de vendas: despesas antecipadas apropriadas conforme receita (CPC 47). Provisão para garantia: calculada com base no POC e mapa imobiliário (CPC 25). Instrumentos financeiros: custo amortizado (CPC 48).

3. Caixa e Equivalentes de Caixa

	31/12/2025	31/12/2024 (não auditado)
Depósitos bancários à vista	595	1
Aplicações de liquidez imediata	-	2
Total	595	3

Aplicações de liquidez imediata, integralmente junto ao Banco Bradesco S/A.

Moma Residence Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

4. Contas a Receber de Clientes

Circulante:

	31/12/2025	31/12/2024 (não auditado)
Valores a receber de clientes	3.324	2.778
Transferência para adiantamento - POC	1.960	2.819
(-) Receitas a apropriar - contratos	(5.026)	(5.555)
Total circulante	258	42

Não circulante:

	31/12/2025	31/12/2024 (não auditado)
Valores a receber de clientes - LP	17.895	8.695
Transferência para adiantamento - POC - LP	10.551	8.823
(-) Receitas a apropriar - contratos - LP	(27.064)	(17.387)
Total não circulante	1.382	131

As contas a receber referem-se aos contratos de compra e venda de unidades. Os valores são apresentados líquidos das receitas não reconhecidas pelo POC. A rubrica "Transferência para Adiantamento - POC" representa valores recebidos que excedem a receita reconhecida, reclassificados ao passivo (Nota 10).

Aging dos recebíveis (saldo corrigido bruto, antes da apropriação POC):

	31/12/2025	31/12/2024 (não auditado)
A vencer até 30 dias	1.051	-
A vencer de 31 a 60 dias	135	-
A vencer de 61 a 90 dias	256	-
A vencer de 91 a 180 dias	473	-
A vencer de 181 a 360 dias	1.383	-
A vencer acima de 360 dias	17.919	-
Total do saldo corrigido bruto	21.218	-

Não há títulos vencidos na data-base. A Administração não identificou necessidade de constituição de provisão para perdas (PECLD), considerando que as unidades vendidas permanecem em alienação fiduciária até a quitação integral.

Moma Residence Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

5. Imóveis a Comercializar

	31/12/2025	31/12/2024 (não auditado)
Terreno	7.581	7.537
Terreno - custos transferência/registro	51	27
Projetos	1.292	951
Projetos - licenciamento/aprovações	4.454	485
Material aplicado	1.762	508
Serviços prestados - PF	13	13
Serviços prestados - PJ	437	292
Fretes e carretos	25	1
Consultorias e assessorias	253	53
Concreto/argamassa	2.741	1.720
Empreiteiro	2.891	543
Locação de equipamentos	497	288
INSS	19	19
Água, luz e seguros	222	192
EPI e uniforme	6	1
Canteiro de obras	67	55
Operações estruturadas	74	-
Rateio despesas obras	154	-
Taxa de administração	185	-
(-) Custo transferido para o resultado	(4.459)	(1.238)
Total - Imóveis em construção	18.267	11.448
Unidades prontas	933	-
Total dos estoques	19.200	11.448

Custo orçado total (excl. terreno): R\$ 107.759.729. Custo incorrido acumulado (excl. terreno): R\$ 15.070.507, equivalente a POC de 13,98%. Custo a incorrer: R\$ 92.689.222. O custo transferido ao resultado segue a fração ideal das unidades contratadas (29,59% em 31/12/2025), totalizando custo apropriado acumulado de R\$ 4.458 mil.

A rubrica "Projetos - Licenciamento e Aprovações" inclui o reconhecimento da contrapartida da outorga onerosa do direito de construir, capitalizada em 18/08/2025, conforme Nota 9.2.

A rubrica "Unidades Prontas" (R\$ 933) refere-se a um apartamento em Barra Velha/SC recebido em 05/08/2025 como dação em pagamento de contrato. Trata-se de imóvel de terceiro disponível para revenda, e não de unidade do empreendimento Moma Residence.

As rubricas novas em 2025 referem-se a: "Operações Estruturadas" (R\$ 74) - serviços de intermediação de operação estruturada prestados pela Blue Rock Gestão de Negócios Ltda.; "Rateio Despesas Obras" (R\$ 154) - reembolso de despesas compartilhadas conforme Solução de Divergência nº 23/2013; "Taxa de Administração" (R\$ 184) - taxas de administração de obra com emissão de notas fiscais.

Moma Residence Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

6. Outros Ativos

	31/12/2025	31/12/2024 (não auditado)
Adiantamentos a fornecedores	240	12
Total	240	12

Pagamentos antecipados a prestadores de serviços da obra.

7. Outros Créditos

	31/12/2025	31/12/2024 (não auditado)
Créditos tributários diferidos (Nota 7.a)	543	665
Despesas antecipadas - comissões (Nota 7.b)	1.271	559
Total	1.814	1.224

7.a. Créditos tributários diferidos

	31/12/2025	31/12/2024 (não auditado)
COFINS diferida	258	314
CSLL diferida	94	112
IRPJ diferido	135	171
PIS diferido	56	68
Total	543	665

Decorrem da diferença temporária entre receita por competência (POC) e recolhimento por caixa (RET a 4%).

7.b. Despesas antecipadas - Comissões

	31/12/2025	31/12/2024 (não auditado)
Comissões a serem apropriadas	1.478	589
(-) Comissões apropriadas	(207)	(29)
Total	1.271	559

Comissões pagas a corretores, apropriadas ao resultado conforme reconhecimento da receita (CPC 47). Apropriação no exercício: R\$ 177 em 2025.

Moma Residence Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

8. Fornecedores

8.1. Composição

	31/12/2025	31/12/2024 (não auditado)
Fornecedores comerciais	1.168	438
Parcelamento da outorga onerosa municipal	2.445	-
Total	3.613	438

Os fornecedores comerciais referem-se a obrigações com prestadores de serviços e fornecedores de materiais da obra, decorrentes da intensificação da construção iniciada em março/2025.

8.2. Parcelamento da outorga onerosa municipal

Em 13/08/2025, a Sociedade aderiu ao parcelamento nº 4950/2025 junto à Prefeitura Municipal de Itajaí/SC (Lei Municipal nº 440/2023, inscrição municipal 337974), referente à contrapartida de outorga onerosa do direito de construir do empreendimento. O total parcelado é de R\$ 3.871 (principal de R\$ 3.539 e juros futuros de R\$ 331), em 25 parcelas mensais, com vencimentos entre 29/08/2025 e 30/08/2027. A capitalização do passivo em estoque (imóveis em construção) ocorreu em 18/08/2025, na rubrica "Projetos - Licenciamento e Aprovações" (cf. Nota 5).

Saldo em 31/12/2025 (após pagamento das parcelas 1 a 5, vencidas em ago-dez/2025): R\$ 2.444, classificado em "Fornecedores Nacionais" no balanço conforme orientação do órgão municipal arrecadador. A segregação gerencial do saldo entre parcelas com vencimento em 2026 (R\$ 1.519, parcelas 6 a 17) e em 2027 (R\$ 924, parcelas 18 a 25) é mantida pela Administração para fins de gestão de fluxo de caixa.

9. Adiantamento de Clientes e Obrigações por Compra de Imóveis

9.a. Adiantamento de clientes (circulante)

	31/12/2025	31/12/2024 (não auditado)
Adiantamentos de clientes - POC	12.511	11.642
Total	12.511	11.642

Valores recebidos de compradores que excedem a receita reconhecida pelo POC. O elevado saldo reflete o estágio inicial da obra frente ao volume de vendas contratadas.

Moma Residence Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

9.b. Obrigações por compra de imóveis (não circulante)

	31/12/2025	31/12/2024 (não auditado)
Permutantes a pagar - contrato	2.125	2.347
Total	2.125	2.347

Compromisso de entrega de 16 unidades aos permutantes do terreno, contemplando apartamentos, salas comerciais e vagas de garagem, como contrapartida pela aquisição via permuta física. Valor total contratado: R\$ 2.471. Receita apropriada acumulada: R\$ 345. Saldo a apropriar: R\$ 2.125. A entrega ocorrerá após a conclusão da obra (nov/2028).

10. Obrigações Fiscais

	31/12/2025	31/12/2024 (não auditado)
IRRF a recolher	1	1
Contribuições retidas a recolher	4	2
INSS retido a recolher	20	-
ISS retido a recolher	19	1
Total	44	4

Substancialmente tributos retidos na fonte sobre pagamentos a prestadores de serviços da obra.

11. Outras Contas a Pagar

	31/12/2025	31/12/2024 (não auditado)
Seguros a pagar	-	30
Total	-	30

Moma Residence Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

12. Provisão para Garantia de Imóveis

	31/12/2025	31/12/2024 (não auditado)
Provisão para garantia - pós-obra	68	19
Total	68	19

Constituída a 1,5% do custo incorrido acumulado do empreendimento (excl. terreno) (R\$ 15.070.507,17 x 1,5% = R\$ 226.057), contabilizada proporcionalmente à fração ideal das unidades vendidas/permutadas (29,59%), resultando no saldo de R\$ 67 em 31/12/2025 (R\$ 19 em 31/12/2024). Classificada no passivo não circulante (CPC 25).

13. Patrimônio Líquido**13.a. Capital social**

Capital subscrito em 31/12/2025: R\$ 14.260 (14.259.733 quotas de R\$ 1,00). Composição: BRM Apex 9.981.813 quotas (70%) e Aikon 4.277.920 quotas (30%). Aumento de capital de R\$ 25 para R\$ 14.260 deliberado na 1ª Alteração Contratual (efeitos 03/06/2025). Capital integralizado: R\$ 7.340. Capital a integralizar: R\$ 6.895, cuja integralização ocorre conforme chamadas de capital.

13.b. Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC)

Saldo zerado durante o exercício de 2025, R\$ 503 mil em 31/12/2024. Os aportes foram convertidos em integralização de capital de acordo com os padrões estabelecidos no item 13.a.

13.c. Resultados acumulados

O saldo de Prejuízos Acumulados era de R\$ 2.148 em 31/12/2024. No exercício de 2025, o saldo foi movimentado pelo prejuízo do exercício no montante de R\$ 89 encerrando o exercício em R\$ 2.237

Moma Residence Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

14. Receita Operacional Líquida

	31/12/2025	31/12/2024 (não auditado)
Receita com vendas de imóveis	4.161	1.126
(-) Distratos	(59)	(142)
(-) PIS	(27)	4
(-) COFINS	(122)	19
Atualização monetária dos contratos	141	40
Receita operacional líquida	4.094	1.047

A receita é reconhecida pelo POC financeiro (Nota 2.4). A "Atualização monetária dos contratos" refere-se à correção dos contratos de venda em curso, classificada como receita operacional por integrar a contraprestação dos contratos com clientes (CPC 47).

Em 2024, as deduções de PIS e COFINS apresentaram saldo positivo, refletindo a apuração líquida frente aos recolhimentos do exercício. O IRPJ e a CSLL apurados sobre o lucro presumido pelo regime de competência (R\$ 109 em 2025; R\$ 15 em 2024) são apresentados em linha própria após o Resultado Financeiro na DRE; o regime efetivo de recolhimento é o RET 4% (Nota 2.6).

15. Custo dos Imóveis Vendidos

	31/12/2025	31/12/2024 (não auditado)
CIV - Custo dos imóveis vendidos	(3.269)	(1.024)
Total	(3.269)	(1.024)

Parcela do custo de construção alocada às unidades vendidas pela fração ideal (Nota 2.5), acrescida da variação da provisão para garantia (Nota 13). Em 2025, o CIV é composto pela transferência líquida do estoque ao resultado, no montante de R\$ 3.220, e pela variação da provisão para garantia, no montante de R\$ 48, totalizando R\$ 3.269. O custo apropriado acumulado transferido do estoque em 31/12/2025 totaliza R\$ 4.458 (Nota 5).

16. Resultado Financeiro

	31/12/2025	31/12/2024 (não auditado)
Receitas financeiras	3	6
Despesas financeiras	(13)	(5)
Resultado financeiro líquido	(10)	1

Receitas financeiras compostas por rendimentos sobre aplicações. Despesas financeiras incluem despesas bancárias, juros e descontos concedidos.

Moma Residence Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

17. Cobertura de Seguros

A Sociedade mantém apólice de Seguro de Riscos de Engenharia, ramo 67, contratada junto à Yelum Seguradora S.A. (CNPJ 61.550.141/0001-72), por intermédio da Smile Corretora de Seguros Ltda., para cobertura da execução das obras do empreendimento Moma Residence. A apólice nº 67.54.2024.0001454 tem vigência de 07/08/2024 à 02/08/2031, contemplando o prazo da obra, a vigência da cobertura de Manutenção Ampla e a vigência da cobertura de Incêndio Pós Conclusão de Obras.

O Limite Máximo de Garantia da Apólice (LMGA) é de R\$ 110.000.000 e o Valor em Risco declarado totaliza R\$ 110.000.000.

A Administração entende que a cobertura contratada é adequada à natureza e ao porte das operações da Sociedade durante o período de construção e o período subsequente de manutenção das unidades. As premissas adotadas para a contratação do seguro, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo de uma auditoria das demonstrações financeiras, sendo essas informações apresentadas exclusivamente para fins informativos.

18. Eventos Subsequentes

Após 31/12/2025, a Sociedade avançou na estruturação de operação de securitização de recebíveis imobiliários, por meio da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), com o objetivo de financiar a continuidade das obras do empreendimento Moma Residence.

Na data deste relatório, a operação encontra-se em estágio avançado, com os seguintes marcos concluídos: (a) contratação e engajamento dos prestadores de serviços da operação, incluindo coordenador líder, securitizadora, dois assessores legais, *servicer* imobiliário e de obras, agente fiduciário e agente liquidante; (b) conclusão da diligência jurídica (*due diligence*) sobre a SPE e o empreendimento; e (c) minutas dos documentos da operação em fase de consolidação final.

A Administração classifica este evento como subsequente do tipo 2 nos termos do CPC 24 - Evento Subsequente, que demanda apenas divulgação, sem ajuste nas demonstrações financeiras.

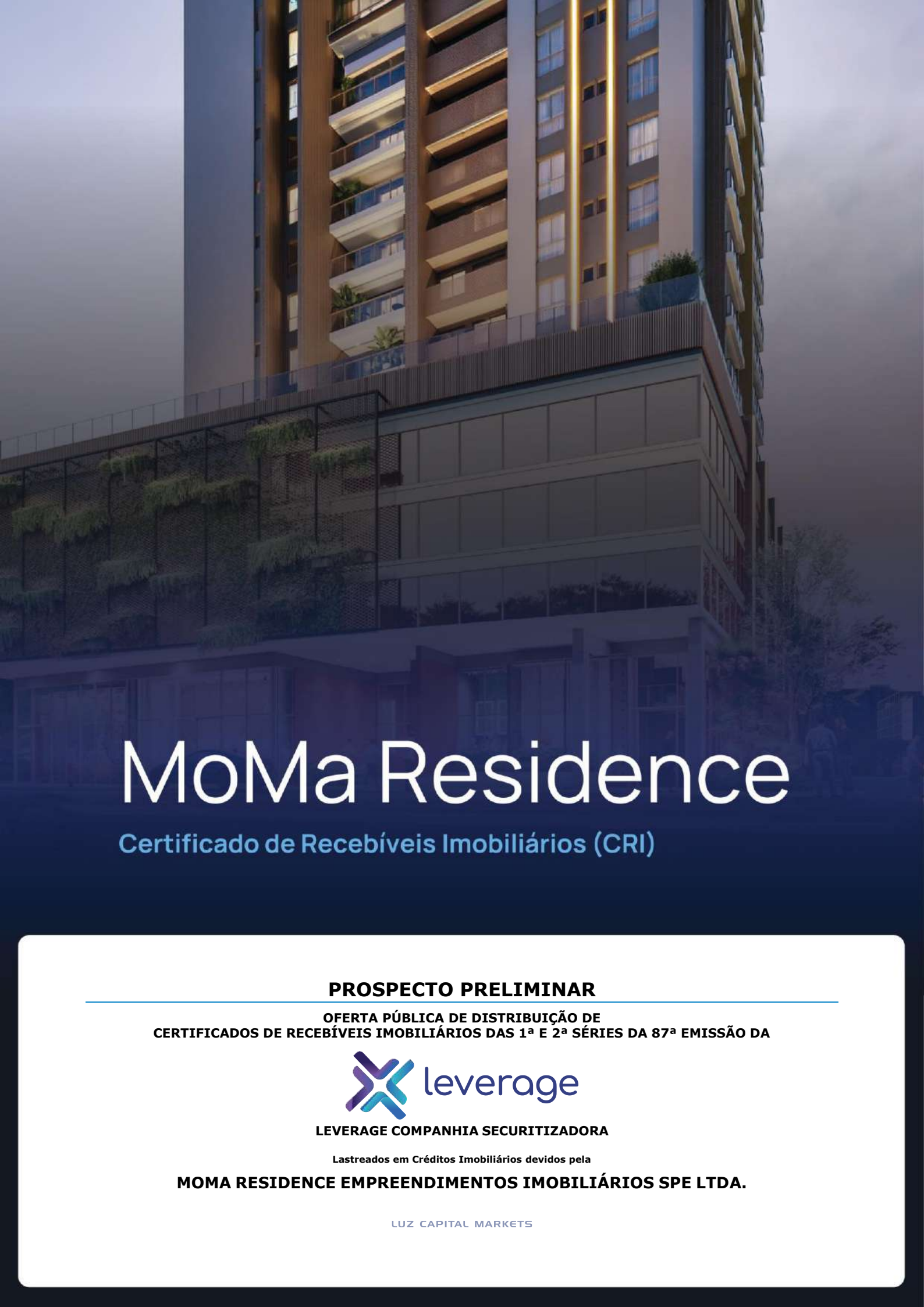
* * *

Assinado digitalmente por ARMANDO LUIZ
MAFRA:09680376907
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=presencial,
OU=03402819000173, OU=Secretaria da
Receita Federal do Brasil - RFB, OU=
ARINFOCOMEX, OU=RFB e CPF A1, CN=
ARMANDO LUIZ MAFRA:09680376907
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2026.07.21 15:05:13-03'00'

Contador: Armando Luiz Mafra
CRC: SC-043748/O
CPF: 096.803.769-07

Assinado digitalmente por EMERSON
RODRIGO ARAUJO GRANADO:07398890958
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=presencial, OU=
03402819000173, OU=Secretaria da Receita
Federal do Brasil - RFB, OU=ARINFOCOMEX,
OU=RFB e CPF A1, CN=EMERSON
RODRIGO ARAUJO GRANADO:07398890958
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2026.07.21 15:05:42-03'00'

Responsável: Emerson Rodrigo Araújo Granado
Sócio Administrador
CPF: 073.988.909-58

A tall, modern residential building with a glass facade and balconies, illuminated at dusk. The building features a green wall on the lower floors and a glass curtain wall on the upper floors. The sky is dark and cloudy.

MoMa Residence

Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)

PROSPECTO PRELIMINAR

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 87ª EMISSÃO DA



LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela

MOMA RESIDENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

LUZ CAPITAL MARKETS