



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

para emissão de

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

DA 101ª (CENTÉSIMA PRIMEIRA) EMISSÃO, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA



LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

como Emissora

celebrado com



VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

como Agente Fiduciário

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela

VISCONDE INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA.

Datado de
27 de julho de 2026.

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 101ª (CENTÉSIMA PRIMEIRA) EMISSÃO, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA VISCONDE INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA.

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito,

(A) LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a CVM, na categoria S1, sob o nº 949, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 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 do seu estatuto social ("Emissora"); e

Na qualidade de agente fiduciário, nomeado nos termos do artigo 26 da Lei 14.430 e da Resolução CVM 17:

(B) VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de contrato social ("Agente Fiduciário").

Resolvem celebrar o presente "*Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 101ª (Centésima Primeira) Emissão, em 2 (Duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Visconde Incorporadora e Construtora Ltda.*" ("Termo" ou "Termo de Securitização"), para formalizar a securitização dos Créditos Imobiliários representado pela CCI e a correspondente emissão dos CRI pela Emissora, de acordo com o artigo 22 da Lei 14.430, da Resolução CVM 160 e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

1. TERMOS DEFINIDOS E REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

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

"Afiliadas"	É qualquer sociedade que seja controlada pela Devedora, pelas SPEs e/ou pelos Garantidores, ou seja controlada, direta ou indiretamente, pelo controlador da Devedora, das SPEs e/ou dos Garantidores.
"Adquirentes"	São as pessoas físicas e/ou jurídicas que adquiriram ou irão adquirir as unidades autônomas integrantes dos Empreendimentos, por meio dos Contratos Imobiliários.

“Agente de Medição”	A PLATAFORMA TRINUS LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 72, nº 325, Quadra C14, Lote 10/13, Ed. Trend Office Home, salas 607 E 1407, bairro Jardim Goiás, CEP 74.805.480, inscrita no CNPJ sob o nº 28.788.205/0001-00.
“Agente de Monitoramento”	A NEO SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 195, conjunto 72, Vila Olímpia CEP 04-554-010, inscrita no CNPJ sob o n.º 17.409.378/0001-46.
“Agente de Liquidação”	A instituição financeira contratada pela Emissora para operacionalizar a liquidação financeira dos CRI no ambiente da B3, conforme informada pela Emissora aos prestadores de serviço da Operação e à B3, nos termos da regulamentação aplicável.
“Agente de Assessoria e Gestão”	A CS SOLUÇÕES INCORP LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Caldas Novas, Estado de Goiás, na Av. Princesa Isabel, nº 4.727, Quadra 5, Lote 3-A, Setor Lagoa Quente, CEP 75.692-574, inscrita no CNPJ sob o n.º 48.786.580/0001-10.
“Agente Fiduciário”	Possui o significado atribuído na Seção I – Partes.
“Alienação Fiduciária de Imóveis (Muralha)”	A alienação fiduciária a ser constituída sobre o Imóvel Muralha, pela Opportunity, na qualidade de proprietária e fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (Muralha). Tendo em vista a existência de alienação fiduciária anteriormente registrada sobre os Imóveis Muralha, a Alienação Fiduciária de Imóveis (Muralha) referente aos Imóveis Muralha é realizada sobre a propriedade superveniente, nos termos do artigo 22, §3º, da Lei nº 9.514, suscetível de registro no registro de imóveis desde a data de sua celebração, e tornando-se eficaz a partir do cancelamento do Ônus Existente.
“Alienação Fiduciária de Quotas”	A Alienação Fiduciária de Quotas (Visconde) e a Alienação Fiduciária de Quotas (SPEs).
“Alienação Fiduciária de Quotas (Visconde)”	A alienação fiduciária a ser constituída sobre a totalidade das quotas da Visconde, pelo Sr. Márcio Morelli, na qualidade de único sócio e fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de

	Quotas e Cessão Fiduciária de Dividendos (Visconde), observada a Condição Suspensiva.
“Alienação Fiduciária de Quotas (SPEs)”	A alienação fiduciária a ser constituída sobre as quotas das SPEs de titularidade da Visconde, na qualidade de titular e fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Dividendos (SPEs), observada a Condição Suspensiva.
“Amortização Programada dos CRI”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 7.1 deste Termo de Securitização.
“ANBIMA”	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA , pessoa jurídica de direito privado com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco II, conjunto 704, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77.
“Anúncio de Encerramento”	O anúncio de encerramento da Oferta, elaborado nos termos do Anexo M da Resolução CVM nº 160.
“Anúncio de Início”	O anúncio de início da Oferta, elaborado nos termos do parágrafo 3º, do artigo 59 da Resolução CVM nº 160.
“Aplicações Financeiras Permitidas”	São os investimentos em: (i) Títulos de emissão do Tesouro Nacional; (ii) Certificados e recibos de depósito bancário de emissão das seguintes instituições financeiras: Banco Bradesco S.A., Banco do Brasil S.A., Itaú Unibanco S.A., ou Banco Santander (Brasil) S.A., em ambos os casos com liquidez diária; (iii) Fundos de investimentos 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.
“Aprovações Societárias”	Todos os atos e aprovações societários exigidos em lei e pelos documentos constitutivos das respectivas Partes para realização da Operação, constituição das Garantias e celebração de todos os Documentos da Operação, bem como para assumir todas as respectivas obrigações estipuladas nos Documentos da Operação.

“Assembleia Especial”	Significa qualquer assembleia especial de Titulares dos CRI, realizada na forma prevista na Cláusula 14 deste Termo de Securitização.
“Atualização Monetária”	A atualização monetária, com base na variação acumulada do IPCA.
“Auditor Independente do Patrimônio Separado”	Significa a BLB BRASIL AUDITORES INDEPENDENTES SP, com estabelecimento na Alameda Joaquim Eugenio de Lima, 680, conjunto 680, Jardim Paulista, São Paulo/SP, Cep. 01.043-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 33.761.508/0001-61. Nos termos do inciso II, do § 2º, do artigo 33, da Resolução CVM 60, a destituição ou a substituição do Auditor Independente do Patrimônio Separado não está sujeita a deliberação em Assembleia Especial.
“Avaliador Autorizado”	Jones Lang La Salle e/ou a Cushman & Wakefield Colliers.
“Aval”	A garantia fidejussória prestada pelos Avalistas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Termo de Emissão.
“Avalista 1”	MÁRCIO MORELLI , brasileiro, solteiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG n.º 29.560,771-3 (SSP/SP), inscrito no CPF n.º 322.237.708-19, com endereço comercial na sede da Visconde.
“Avalista 2” ou “Opportunity”	OPPORTUNITY ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A. , sociedade anônima, com sede na cidade de Santo Amaro, estado de São Paulo, Rua Joao Carlos da Silva Borges, nº 259, CEP 04726-000, inscrita no CNPJ sob o nº 04.871.115/0001-02.
“Avalistas”	Quando denominados em conjunto, os Avalista 1 e Avalista 2.
“Boletim de Subscrição”	Significa cada um dos boletins de subscrição por meio dos quais os Investidores Profissionais formalizarão sua subscrição dos CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta.
“B3”	A B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3 , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01.010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.

“CCI”	A cédula de crédito imobiliário integral emitida pela Securitizadora, nos termos do presente instrumento e da Lei 10.931, para representar os Créditos Imobiliários.
“Cessão Fiduciária”	Quando denominadas em conjunto: (i) Cessão Fiduciária (Dividendos Visconde); (ii) Cessão Fiduciária (Dividendos SPEs); (iii) Cessão Fiduciária (Recebíveis Conta Vinculada); e (iv) Cessão Fiduciária (Unidades Botânica).
“Cessão Fiduciária (Dividendos Visconde)”	A cessão fiduciária do direito ao recebimento de toda e qualquer Distribuição de Dividendos da Visconde, outorgada pelo Sr. Márcio Morelli à Emissora nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Dividendos (Visconde), em garantia do pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, observada a Condição Suspensiva.
“Cessão Fiduciária (Dividendos SPEs)”	A cessão fiduciária do direito ao recebimento de toda e qualquer Distribuição de Dividendos das SPEs, de titularidade da Visconde, à Emissora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Dividendos (SPEs), em garantia do pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, observada a Condição Suspensiva.
“Cessão Fiduciária (Unidades Botânica)”	A cessão fiduciária, sob Condição Suspensiva, a ser constituída sobre os Direitos Creditórios (Unidades Botânica), pela SPE Botânica, na qualidade de titular e fiduciante, em benefício da Emissora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária (Unidades Botânica).
“CETIP21”	Significa CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, o ambiente de negociação secundária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
“CNPJ”	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.
“CPF”	O Cadastro Nacional da Pessoa Física.
“Código ANBIMA”	O “Código ANBIMA de Ofertas Públicas”, atualmente vigente.
“Código Civil”	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

“Código de Processo Civil”	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015.
“Código Penal”	O Decreto-Lei n.º 2.848, de 7 de dezembro de 1940.
“COFINS”	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
“Condição Suspensiva”	Os negócios jurídicos previstos nos Contratos de Garantia, são desde logo existentes, válidos e vinculantes entre as partes, estando sua eficácia, entretanto, exclusivamente no que tange aos bens e direitos vinculados às Dívidas Existentes, condicionada à implementação, de determinadas hipóteses indicadas nos respectivos Contratos de Garantia, na forma dos artigos 121 e 125 do Código Civil.
“Condições Precedentes”	São as condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para a realização das integralizações dos CRI, descritas no Anexo XII deste Termo de Securitização.
“Condutas Indevidas”	Significa a (i) utilização de recursos para contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas; (ii) realização de qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, agentes públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros, (iii) realização de quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (iv) violação da Legislação Anticorrupção e Antilavagem; ou (v) realização de qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência, “caixinha” ou outro pagamento ilegal.
“Conta Centralizadora”	A conta corrente de titularidade da Emissora de n.º 98417-4, mantida na agência n.º 0393 do Banco Itaú (Código 341).
“Conta da Visconde”	A conta corrente de titularidade da Devedora a ser informada por escrito pela Devedora à Emissora previamente à primeira Data de Integralização, para fins de recebimento dos recursos líquidos decorrentes da integralização das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão.
“Conta de Liquidação”	A conta de titularidade da Emissora aberta junto ao Banco Liquidante (Código 310), de nº 115050-6, na agência nº 0001, destinada à liquidação financeira: (i) das integralizações de CRI realizadas por meio da B3; e (ii) dos pagamentos aos Titulares de CRI por meio da B3.

“Contas do Patrimônio Separado”	Quando denominadas em conjunto: (i) Conta Centralizadora; (ii) Conta da Visconde; e (iii) Conta de Liquidação.
“Contador – Prestador de Serviço”	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 Securitizadora 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 (Muralha)”	O <i>Contrato de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i>, a ser celebrado entre a Opportunity, na qualidade de proprietária e fiduciante, e pela Emissora, na qualidade de fiduciária, para a constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis (Muralha), e suas posteriores alterações.
“Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Dividendos”	Quando mencionados em conjunto, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Dividendos (Visconde) e o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Dividendos (SPEs).
“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Dividendos (Visconde)”	O <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Dividendos em Garantia e Outras Avenças</i>, a ser celebrado, pelo Sr. Márcio Morelli, na qualidade de único sócio e fiduciante, em favor da Emissora, na qualidade de fiduciária, bem como pela Visconde, na qualidade de interveniente anuente, para constituição da Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Dividendos (Visconde), e suas posteriores alterações.
“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Dividendos (SPEs)”	O <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Dividendos em Garantia e Outras Avenças</i>, a ser celebrado, pela Visconde, na qualidade de proprietária e fiduciante, em favor da Emissora, na qualidade de fiduciária, bem como pelas SPEs, na qualidade de intervenientes anuentes, para constituição da Alienação Fiduciária de Quotas (SPEs) e Cessão Fiduciária (Dividendos SPEs), e suas posteriores alterações.

“Contrato de Cessão Fiduciária (Unidades Botânica)”	O <i>Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i> , celebrado em 27 de julho de 2026 entre a SPE Botânica, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para a constituição da Cessão Fiduciária (Unidades Botânica), e suas posteriores alterações.
“Contrato de Distribuição”	O <i>Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação da 101ª (Centésima Primeira) Emissão, em 2 (Duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora</i> , celebrado entre a Devedora, a Emissora e o Coordenador Líder da Oferta, e suas posteriores alterações.
“Contrato de Monitoramento”	O <i>Contrato de Prestação de Serviços de Administração Financeira Imobiliária</i> , celebrado entre o Agente de Monitoramento, a Visconde e a Emissora, e suas posteriores alterações.
“Contratos de Garantia”	São, quando mencionados em conjunto: (i) O Termo de Emissão, para os fins do Aval; (ii) O Contrato de Cessão Fiduciária (Unidades Botânica); (iii) O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (Muralha); (iv) Os Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Dividendos; e (v) O instrumento de constituição de qualquer garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas.
“Contratos de Venda e Compra”	São os respectivos contratos/promessas de compra e venda, escritura de transferência, contrato de financiamento com instituição financeira e/ou instrumento competente utilizado para a venda ou promessa de venda, de cada Unidade, celebrados entre a Devedora e os respectivos Adquirentes das Unidades, conforme devidamente descritos no Contrato de Cessão Fiduciária (Unidades Botânica).
“Controle”	Significa a definição prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.
“Convenção Anticorrupção”	A Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE (<i>Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions</i>), de 1997.
“Coordenadora Líder”	A TRINUS CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade por ações, com sede na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 72, nº 325, Quadra C 14, lotes 10,

	11, 12 e 13, sala 1407 – Edifício Trend Office Home, Jardim Goiás, CEP 74805-480, inscrita no CNPJ sob o nº 02.276.653/0001-23.
“Créditos do Patrimônio Separado”	Significam: (i) os Créditos Imobiliários representados pela CCI, bem como os créditos imobiliários que venham a ser posteriormente vinculados à Emissão; (ii) o Fundo de Reserva; (iii) Aplicações Financeiras Permitidas; (iv) os valores que venham a ser depositados nas Contas do Patrimônio Separado; (v) os valores referentes à integralização dos CRI, enquanto não liberados à Devedora; e (vi) os bens e/ou direitos, acessórios ou não, decorrentes dos bens e/ou direitos indicados nos itens (i) a (v) acima, conforme aplicável.
“Créditos Imobiliários” ou “Créditos Imobiliários Iniciais”	Todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Visconde no âmbito das Notas Comerciais, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, prêmios, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes do Termo de Emissão em relação às Notas Comerciais, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável, sem prejuízo dos créditos imobiliários que venham a ser posteriormente vinculados à Emissão para compor o lastro remanescente dos CRI.
“CRI”	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 101ª Emissão, em 2 (duas) séries, da Securitizadora.
“Cronograma de Pagamentos”	O cronograma de pagamentos estipulado no Anexo I deste Termo de Securitização, que estabelece as Datas de Pagamento dos CRI.
“CSLL”	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
“CVM”	A Comissão de Valores Mobiliários.
“Data de Apuração”	Significa (i) o dia 15 (quinze) de cada mês subsequente à primeira Data de Integralização ou, caso o dia 15 (quinze) não seja um Dia Útil, o Dia Útil imediatamente subsequente; ou (ii) o 2º (segundo) Dia Útil imediatamente subsequente ao recebimento, pela Securitizadora, do Relatório de Monitoramento, o que ocorrer por último.
“Data de Integralização”	Cada data em que ocorrer uma integralização dos CRI, ou, se realizada em parcela única, a data em que ocorrer a integralização dos CRI, com o depósito dos respectivos recursos na Conta Centralizadora. A cada Data de Integralização corresponderá uma Data de Integralização das Notas Comerciais.

“Data de Emissão dos CRI”	A data de 27 de julho de 2026.
“Data de Pagamento”	É cada uma das datas de pagamento estipuladas no Cronograma de Pagamentos.
“Data de Vencimento”	A última Data de Pagamento estipulada no Cronograma de Pagamentos.
“Despesas Iniciais”	São as despesas necessárias para realização da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Iniciais” no Anexo VII deste Termo de Securitização.
“Despesas Recorrentes”	São as despesas necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Recorrentes”, no Anexo VII deste Termo de Securitização.
“Despesas Extraordinárias”	São as despesas eventualmente necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Extraordinárias” no Anexo VII deste Termo de Securitização.
“Despesas da Operação”	São todas as despesas envolvidas na operação, incluindo as despesas do Patrimônio Separado, as Despesas Iniciais, as Despesas Recorrentes e Despesas Extraordinárias, entre outras.
“Destinação de Recursos”	A destinação de recursos para o financiamento direto para a aquisição, construção e/ou reforma e desenvolvimento dos Empreendimentos, conforme o cronograma de destinação indicativo estipulado no Anexo VIII deste Termo de Securitização, e observadas as previsões da Cláusula 4.11 e datadas após a Data de Integralização da operação.
“Devedora” ou “Visconde”	A VISCONDE INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA. , sociedade limitada com sede na cidade de Itu, estado de São Paulo, Rua Carlos Zaim, n.º 103, Itu Novo Centro, CEP 13.303-532, inscrita no CNPJ sob o n.º 06.237.833/0001-57.
“Dia(s) Útil(eis)”	É, para os fins deste instrumento, com relação a qualquer pagamento: (i) Realizado por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) Não 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.

“Direitos Creditórios (Unidades Botânica)”	Os futuros créditos imobiliários decorrentes dos Contratos Imobiliários a serem celebrados no âmbito da comercialização das Unidades Botânica, integrantes do Empreendimento Botânica, cedidos fiduciariamente pela SPE Botânica, listados no Contrato de Cessão Fiduciária (Unidades Botânica), compreendendo a totalidade dos respectivos acessórios, inclusive, sem limitação, juros remuneratórios e moratórios, multas, atualização monetária, penalidades, indenizações, direitos de regresso, encargos por atraso e quaisquer outros encargos a serem previstos nos respectivos contratos imobiliários.
“Distribuições de Dividendos”	São todos os lucros, bônus, prêmios, receitas, valores, direitos, rendimentos, frutos, distribuições, dividendos, juros sobre capital, bônus de subscrição, conforme aplicável, e todas as demais quantias relativas às quotas, incluindo, sem limitação, quaisquer montantes ou ativos recebidos ou de outra forma a distribuir.
“Dívida Existente Botânica”	A Cédula de Crédito Bancário nº SP210067-24, emitida em 17 de dezembro de 2024, pela SPE Botânica em favor da Instituição Financeira e endossada à Securitizadora, vinculadas a 25ª (vigésima quinta) emissão, em 5 (cinco) séries, da Securitizadora, no âmbito da qual foram constituídas, entre outras garantias, a alienação fiduciária da totalidade das quotas da SPE Botânica.
“Dívida Existente Parque dos Ingleses”	a) A 1ª (primeira) emissão de notas comerciais, em 2 (duas) séries, para colocação privada da SPE Liverpool; e a (b) 2ª (segunda) emissão de notas comerciais, em 2 (duas) séries, para colocação privada da SPE Londres; ambas vinculadas a 18ª (décima oitava) emissão, em 4 (quatro) séries, de certificados de recebíveis imobiliários (CRI), da Securitizadora, no âmbito da qual foram constituídas, entre outras garantias, a alienação fiduciária da totalidade das quotas da SPE Londres e da SPE Liverpool e a cessão fiduciária da Distribuição de Dividendos da SPE Londres e da SPE Liverpool.
“Dívida Existente Maison”	As Cédulas de Crédito Bancário nºs SP640036320231 e SP640036320232, emitidas em 21 de maio de 2024, pela SPE Maison em favor da Instituição Financeira e endossadas à Securitizadora, vinculadas a 10ª (décima) emissão, em 10 (dez) séries, da Securitizadora, no âmbito da qual foram constituídas, entre outras garantias, a alienação fiduciária da totalidade das quotas da SPE Maison e a cessão fiduciária da Distribuição de Dividendos da SPE Maison.

“Dívida Existente Visconde”	A 1ª emissão de notas comerciais, em série única, para colocação privada, da Visconde, no âmbito da qual foram constituídas, entre outras garantias, a cessão fiduciária da totalidade: (i) dos direitos creditórios presentes e futuros, oriundos de cada “Contrato de Prestação de Serviço de Gestão Imobiliária”, firmado entre a Visconde e as SPE Maison, SPE Bosque, SPE Londres e SPE Liverpool, que compreendem o pagamento do preço de contratação, oriundos da prestação de serviços de administração e gestão imobiliária executados pela Visconde, na forma e prazo estabelecido nos respectivos instrumentos; (ii) o percentual equivalente a 40,00% (quarenta por cento) da Distribuição de Dividendos da SPE Bosque, que a Visconde faz jus na qualidade de quotista da SPE Bosque; (iii) sob condição suspensiva, o percentual equivalente a 2,27% (dois inteiros e vinte e sete centésimos por cento) da Distribuição de Dividendos da SPE Maison, que a Visconde faz jus na qualidade de quotista da SPE Maison; (iv) o percentual equivalente a 50,00% (cinquenta por cento) da Distribuição de Dividendos da SPE Liverpool, que a Visconde faz jus na qualidade de quotista da SPE Liverpool; e (v) o percentual equivalente a 63,61% (sessenta e três inteiros e sessenta e um centésimos por cento) da Distribuição de Dividendos da SPE Londres, que a Visconde faz jus na qualidade de quotista da SPE Londres.
“Dívida Existente Sicoob”	Quando mencionadas em conjunto: (i) a Cédula de Crédito Bancário nº 260361, emitida em 30 de julho de 2024, pela Visconde em favor da SICOOB UNIMAIS Centro Leste Paulista, no valor de R\$ 6.203.117,33; (ii) a Cédula de Crédito Bancário nº 303417, emitida em 19 de fevereiro de 2025, pela Visconde em favor da SICOOB UNIMAIS Centro Leste Paulista, no valor de R\$ 2.138.579,26; (iii) a Cédula de Crédito Bancário nº 2770632, emitida em 27 de março de 2025, pela Visconde em favor da SICOOB UNICENTRO BR, no valor de R\$ 1.505.477,66; (iv) a Cédula de Crédito Bancário nº 2846586, emitida em 05 de junho de 2025, pela Visconde em favor da SICOOB UNICENTRO BR, no valor de R\$ 1.019.744,79; (v) a Cédula de Crédito Bancário nº 2846586, emitida em 05 de junho de 2025, pela Visconde em favor da SICOOB UNICENTRO BR, no valor de R\$ 1.019.744,79;

	(vi) a Cédula de Crédito Bancário nº 482941, emitida em 07 de julho de 2025, pela Visconde em favor da SICOOB DIVICRED, no valor de R\$ 6.200.000,00; (vii) a Cédula de Crédito Bancário nº 342601, emitida em 28 de agosto de 2025, pela Visconde em favor da SICOOB UNIMAIS Centro Leste Paulista, no valor de R\$ 517.464,23; (viii) a Cédula de Crédito Bancário nº 1006828, emitida em 10 de setembro de 2025, pela Visconde em favor da SICOOB Paulista, no valor de R\$ 2.620.746,55; e a Cédula de Crédito Bancário nº 537863, emitida em 29 de outubro de 2025, pela Visconde em favor da SICOOB DIVICRED, no valor de R\$ 6.086.856,60.
“Dívida Existente Tricury”	A Cédula de Crédito Bancário nº 015/2025, emitida em 24 de março de 2025, pela Visconde em favor do Banco Tricury S.A., no valor de R\$ 4.000.000,00.
“Documentos Comprobatórios”	Serão todos e quaisquer documentos que evidenciem a válida e eficaz constituição dos respectivos Direitos Creditórios, conforme aplicável.
“Documentos da Destinação de Recursos”	Todos os documentos necessários para a comprovação da Destinação dos Recursos, incluindo (i) relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelo Empreendimento Botânica; (ii) comprovantes dos pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos; (iii) cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais (conforme o caso); e (iv) caso os recursos sejam transferidos à SPE Botânica, cópia do(s) ato(s) comprobatório(s) relativo(s) (a) ao aumento de capital; (b) ao adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC; (c) à subscrição de quotas ou ações de emissão; ou (d) de qualquer outra forma permitida em lei, bem como respectivo(s) comprovante(s) de transferência dos recursos da Devedora, cópia das demonstrações financeiras e/ou balanços e/ou extratos que demonstrem as transferências pela Devedora à SPE Botânica.
“Documentos da Operação”	Os documentos envolvidos na Operação, quais sejam: (i) Termo de Emissão; (ii) Escritura de Emissão de CCI; (iii) Contratos de Garantia; (iv) Termo de Securitização; (v) Contrato de Monitoramento;

	(vi) Contrato de Distribuição; (vii) Boletim(ins) de Subscrição dos CRI; (viii) Boletim(ins) de Subscrição das Notas Comerciais; (ix) Quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados; e (x) Quaisquer documentos vinculados aos documentos acima mencionados.
“Emissão”	A emissão dos CRI, de acordo com este Termo de Securitização.
“Empreendimentos”	Quando denominados em conjunto, o Empreendimento Botânica, Empreendimento Liverpool, Empreendimento Londres e o Empreendimento Maison.
“Empreendimento Botânica”	O empreendimento imobiliário denominado "Botânica Visconde", desenvolvido pela SPE Botânica na modalidade de incorporação, nos termos da Lei 4.591, e destinado a uso residencial, conforme registrado na matrícula do Imóvel nº 5.436 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Indaiatuba/SP ao R.14, de 15 de dezembro de 2023, localizado na Avenida João Ambiel nº 1.021, Sítio São José, Bairro Sítio Velho, constituído de 2 subcondomínios denominados “Botânica Terra Brasília” e “Botânica Flora Brasília”.
“Empreendimento Liverpool”	O empreendimento imobiliário desenvolvido pela SPE Liverpool, localizado na Avenida Dr. Luiz Mendes de Almeida, Sorocaba/SP, registrado na matrícula nº 131.042 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP.
“Empreendimento Londres”	O empreendimento imobiliário desenvolvido pela SPE Londres, localizado na Avenida Dr. Luiz Mendes de Almeida, Sorocaba/SP, registrado na matrícula nº 131.043 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP.
“Empreendimento Maison”	O empreendimento imobiliário desenvolvido pela SPE Maison, localizado na Rua Antônio Perez Hernandez, lado ímpar, Bairro Vossoroca, Sorocaba/SP, registrado na matrícula nº 111.215 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP.
“Encargos Moratórios”	Em caso de mora de qualquer obrigação pecuniária prevista neste instrumento, será devido, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da dívida, o pagamento dos seguintes encargos moratórios, calculados, cumulativamente, da seguinte forma:

	a) Multa: 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, acrescido dos encargos calculados nos itens (b) e (c), abaixo; b) Juros Moratórios: 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 c) Despesas: reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Securitizadora na cobrança do crédito, o que inclui, mas sem limitação, aquelas vinculadas à contratação de advogado.
“Escritura de Emissão de CCI”	<i>O Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural</i> , a ser celebrado pela Emissora, na qualidade de emissora da CCI e pela Instituição Custodiante, na qualidade de instituição custodiante da CCI, por meio da qual será emitida a CCI para representar os Créditos Imobiliários.
“Escriturador”	A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88.
“Eventos de Inadimplemento”	São os eventos de vencimento antecipado das Notas Comerciais, previstos no Termo de Emissão e no Anexo XI deste Termo de Securitização.
“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”	Significa os eventos que poderão ensejar a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário e a consequente liquidação do Patrimônio Separado em favor dos Titulares de CRI, conforme previstos na Cláusula 15 deste Termo de Securitização.
“Extinção do Patrimônio de Afetação”	A extinção do patrimônio de afetação constituído sobre o empreendimento, que será considerado realizado com a averbação da conclusão da construção na(s) respectiva(s) matrícula(s) do imóvel, observados os demais requisitos legais aplicáveis, nos termos do artigo 31-E da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.
“FCPA”	A Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (<i>Foreign Corrupt Practices Act</i>) dos Estados Unidos da América, de 1977.
“Fundo de Reserva”	O fundo de reserva a ser constituído na Conta Centralizadora, mantidos na Conta Centralizadora para garantir o pagamento das obrigações do Patrimônio Separado, o que inclui, mas sem limitação, as despesas do Patrimônio Separado e as parcelas de pagamento

	de remuneração e de amortização dos CRI, diante de eventual insuficiência de recursos na Conta Centralizadora.
“Garantias”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis (Muralha); (iii) Alienação Fiduciária de Quotas (Visconde); (iv) Alienação Fiduciária de Quotas (SPEs); (v) Cessão Fiduciária (Dividendos Visconde); (vi) Cessão Fiduciária (Dividendos SPEs); (vii) Cessão Fiduciária (Recebíveis Conta Vinculada); (viii) Cessão Fiduciária (Unidades Botânica); e (ix) Fundo de Reserva. Qualquer garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas.
“Garantias Adicionais”	As garantias adicionais que venham a ser constituídas nos termos do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas.
“Garantidores”	São, quando mencionados em conjunto: (i) A Visconde; (ii) Os Avalistas; (iii) As SPEs; e (iv) Qualquer pessoa física ou jurídica que eventualmente constitua garantia adicional para cumprimento das Obrigações Garantidas.
“IBGE”	O Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“Imóvel(is) Destinação dos Recursos”	Os imóveis objeto da Destinação dos Recursos, descritos no Anexo VIII deste Termo de Securitização.
“Imóveis Muralha”	Os imóveis objeto das matrículas 4.456 e 4.457 ambas do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Itu/SP, de titularidade da Opportunity.
“Índice de Liquidez de Garantias”	O índice de liquidez de garantias a ser verificado pela Securitizadora e que deverá ser observada pela Devedora nos termos da Cláusula 11 deste Termo de Securitização.

“Instituição Custodiante”	A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88.
“Integralização 1”	A primeira integralização dos CRI, de 50.000 (cinquenta mil) CRI, o que totalizará o montante total de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).
“Investidores”	Significam os Investidores Profissionais, que venham a subscrever e integralizar ou adquirir, conforme o caso, os CRI objeto da Oferta.
“Investidor(es) Profissional(is)”	Significa os investidores profissionais conforme definido nos termos dos artigos 11 da Resolução CVM 30.
“IOF”	O Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários.
“IPCA”	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado mensalmente pelo IBGE.
“IGP-M”	O Índice Geral de Preços do Mercado, apurado e divulgado pela FGV.
“INCC”	Índice Nacional de Custo de Construção, apurado e divulgado pela FGV.
“IRPJ”	O Imposto de Renda – Pessoa Jurídica.
“JUCESP”	Junta Comercial do Estado de São Paulo.
“Legislação Anticorrupção e Antilavagem”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Lei 12.846; (ii) Lei 9.613; (iii) Lei 8.666; (iv) Lei 8.429; (v) Lei 8.137; (vi) Lei 7.492; (vii) Lei 6.385; (viii) Decreto 8.420; (ix) Decreto 5.687; (x) Código Penal;

	(xi) Portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União; (xii) <i>FCPA</i>; (xiii) <i>UKBA</i>; e (xiv) Convenção Anticorrupção.
“Legislação Socioambiental”	As leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil, trabalho análogo a de escravo, e prostituição, incluindo legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, além da legislação, regulamentação, e demais regras definidas pelos órgãos ambientais competentes.
“Lei 4.591”	A Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964.
“Lei 4.595”	A Lei n.º 4.595, de 31 de dezembro de 1964.
“Lei 4.728”	A Lei n.º 4.728, de 14 de julho de 1965.
“Lei 6.766”	A Lei n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979.
“Lei 6.404”	A Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
“Lei 6.385”	A Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976.
“Lei 7.492”	A Lei n.º 7.492, de 16 de junho de 1986.
“Lei 8.137”	A Lei n.º 8.137, de 27 de dezembro de 1990.
“Lei 8.429”	A Lei n.º 8.429, de 2 de junho de 1992.
“Lei 8.666”	A Lei n.º 8.666, de 21 de junho de 1993.
“Lei 9.514”	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.
“Lei 9.613”	A Lei n.º 9.613, de 03 de março de 1998.
“Lei 10.931”	A Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004.
“Lei 12.846”	A Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013.
“Lei 13.874”	A Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019.
“Lei 14.430”	A Lei 14.430, de 3 de agosto de 2022

“MDA”	Significa o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de depósito e distribuição primária de ativos de renda fixa, administrado e operacionalizado pela B3.
“Medida Provisória 2.200-2”	A Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.
“Medida Provisória 983”	A Medida Provisória n.º 983, de 16 de junho de 2020.
“Mês de Apuração”	O mês da Data de Apuração.
“Mês de Competência”	O mês imediatamente anterior ao mês da Data de Apuração.
“Notas Comerciais” ou “Notas Comerciais (Visconde)”	As notas comerciais da 2ª (segunda) emissão da Visconde, em série única, para colocação privada, nos termos do Termo de Emissão, que totalizam 169.300 (cento e sessenta e nove mil e trezentas) Notas Comerciais, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), no valor total de R\$ 169.300.000,00 (cento e sessenta e nove milhões e trezentos mil reais).
“Obrigações Anticorrupção”	As obrigações descritas na Cláusula XVI do Termo de Emissão.
“Obrigações Garantidas”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Visconde e os Avalistas por força do Termo de Emissão e suas posteriores alterações, o que inclui, mas sem limitação, o pagamento de todos os Créditos Imobiliários; e (ii) O pagamento fiel e integral de todas e quaisquer despesas incorridas com a administração do Patrimônio Separado, nos termos da lei e do Termo de Securitização. 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.
“Oferta”	A oferta pública de distribuição a ser registrada na CVM sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, da qual os CRI serão objeto.
“Ônus” e o verbo correlato “Onerar”	É: (i) qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e

	opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade, ou (ii) qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou (iii) qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de jurisdições internacionais e/ou com relação a ativos localizados no exterior.
“Ônus Existente da Alienação Fiduciária de Imóveis”	São os Ônus identificados nos Imóveis abaixo descritos: (i) Matrícula nº 4.456 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Itu – SP. O imóvel de titularidade da Opportunity está gravado com alienação fiduciária em favor do Banco Pine S.A. (CNPJ nº 06.237.833/0001-57), conforme R.30 da referida matrícula. (ii) Matrícula nº 4.457 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Itu – SP. O imóvel de titularidade da Opportunity está gravado com alienação fiduciária em favor da Canal Companhia de Securitização (CNPJ nº 41.811.375/0001-19), conforme R.27 da referida matrícula.
“Operação”	A presente operação de securitização, nos termos da Lei 14.430, que envolve a emissão dos CRI e a captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, bem como todas as condições constantes deste instrumento e dos demais Documentos da Operação.
“Ordem de Prioridade de Pagamentos Notas Comerciais”	A seguinte ordem de prioridade de pagamentos: (i) Despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a respectiva data de pagamento; (ii) Quaisquer Despesas da Operação em aberto; (iii) Pagamento de parcela(s) de juros remuneratórios das Notas Comerciais vencidos e não pagos, se aplicável, de forma <i>pro rata</i>; (iv) Pagamento da parcela de juros remuneratórios das Notas Comerciais imediatamente vincendo no respectivo mês, conforme aplicável, de forma <i>pro rata</i>; (v) Pagamento da amortização programada das Notas Comerciais, imediatamente vincendo, na Data de Vencimento, de acordo com o cronograma de pagamentos previstos no Termo de Emissão; (vi) Recomposição do Fundo de Reserva, caso necessário; e (vii) Amortização Antecipada Compulsória das Notas Comerciais.

“Ordem de Prioridade de Pagamentos CRI”	A seguinte ordem de prioridade de pagamentos: (i) Despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a respectiva data de pagamento; (ii) Quaisquer Despesas da Operação em aberto; (iii) Pagamento de parcela(s) da Remuneração dos CRI vencidos e não pagos, se aplicável, de forma <i>pro rata</i>; (iv) Pagamento da parcela da Remuneração dos CRI, de forma <i>pro rata</i>; (v) Pagamento da amortização programada dos CRI imediatamente vincendos, na Data de Vencimento; (vi) Recomposição do Fundo de Reserva, caso necessário; e (vii) Amortização Antecipada Compulsória dos CRI.
“Pagamento Antecipado Facultativo das Notas Comerciais”:	A amortização antecipada facultativa das Notas Comerciais, de forma parcial ou total, nas hipóteses e na forma previstas no Anexo XI deste Termo de Securitização.
“Pagamento Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais”:	A amortização antecipada obrigatória das Notas Comerciais, de forma parcial ou total, nas hipóteses e na forma previstas no Anexo XI deste Termo de Securitização.
“Amortização Antecipada dos CRI”:	A amortização antecipada dos CRI, na forma prevista na Cláusula 8 deste Termo de Securitização, caso seja realizado o Pagamento Antecipado do Lastro, exclusivamente de forma parcial.
“Parte Relacionada”	É qualquer pessoa, ou um membro próximo de sua família, que, direta ou indiretamente (a) tiver o controle pleno ou compartilhado da Devedora e/ou dos Garantidores; (b) tiver influência significativa sobre a Devedora e/ou sobre os Garantidores; (c) for membro do pessoal chave da administração da Devedora e/ou dos Garantidores. Ademais, será considerada parte relacionada uma entidade que se enquadre em qualquer das circunstâncias adiante descritas (i) entidade e a Devedora são membros do mesmo grupo econômico (o que significa dizer que a controladora e cada controlada são inter-relacionadas, bem como as entidades sob controle comum são relacionadas entre si); (ii) entidade é controlada em conjunto (<i>joint venture</i>) com outra entidade (ou controlada em conjunto com entidade membro de grupo econômico do qual a outra entidade seja membro); (iii) 2 (duas) entidades estão sob o controle conjunto (<i>joint ventures</i>) de uma terceira entidade; (iv) uma entidade está sob o controle conjunto (<i>joint venture</i>) de uma terceira entidade

	e a outra entidade for coligada dessa terceira entidade; (v) a entidade é um plano de benefício pós-emprego cujos beneficiários são os empregados da Devedora, dos Garantidores e da entidade; (vi) a entidade é controlada, de modo pleno ou sob controle conjunto, por uma pessoa identificada na letra (a); e (vii) uma pessoa identificada na letra (a) (i) tem influência significativa sobre a entidade, ou é membro da administração da entidade (ou de controladora da entidade).
“Partes”	Os signatários deste instrumento.
“Patrimônio Separado”	O patrimônio separado dos CRI a ser constituído pela Securitizadora, por meio da instituição de regime fiduciário, nos termos dos artigos 25 e 26 da Lei nº 14.430, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, inclusive, mas não se limitando aos custos da Instituição Custodiante. Esse patrimônio separado será composto por: (i) Créditos Imobiliários, inclusive os créditos imobiliários que venham a ser posteriormente vinculados à Emissão, e as Notas Comerciais; (ii) CCI e eventuais CCI adicionais; (iii) Garantias; (iv) Conta Investimentos, Conta Centralizadora e Conta de Liquidação; e (v) Quaisquer valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, incluindo os montantes do Fundo de Reserva.
“Período(s) de Capitalização”	O intervalo de tempo que se inicia: (i) na primeira Data de Integralização dos CRI, no caso do primeiro Período de Capitalização, inclusive, ou (ii) na Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na próxima Data de Pagamento imediatamente subsequente, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade.
“PIS”	O Programa de Integração Social.
“PMT”	A parcela de pagamento do valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário dos CRI, acrescido da remuneração devida desde a respectiva data de integralização ou desde a última data de pagamento da remuneração, conforme o caso, até a respectiva data de pagamento, conforme prevista no Termo de Securitização.

“Prazo de Colocação”	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.6 abaixo.
“Preço de Integralização”	Os CRI serão integralizados pelo Valor Nominal Unitário na primeira Data de Integralização e nas demais integralizações, acrescido da Remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i> , desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a última Data de Pagamento dos CRI da respectiva série, conforme o caso, o que ocorrer por último, até a data de sua efetiva integralização.
“Relatórios de Medição” e “Relatório de Medição”	O(s) relatório(s) de medição de obras do(s) Empreendimento(s), informando, inclusive os custos financeiros incorridos e efetivamente empregados nas referidas obras, elaborado mensalmente pelo Agente de Medição, com base no(s) cronograma(s) físico-financeiro das obras, e entregue à Emissora, com cópia à Devedora, até o dia 10 (dez) de cada mês, ou Dia Útil subsequente quando o dia 10 (dez) coincidir com sábado, domingo ou feriado declarado nacional. O relatório será utilizado como base para verificação da evolução das obras do(s) Empreendimento(s).
“Relatório de Monitoramento”	O relatório de monitoramento elaborado e enviado mensalmente pelo Agente de Monitoramento à Securitizadora, até o dia 10 (dez) de cada mês, ou Dia Útil subsequente quando o dia 10 (dez) coincidir com sábado, domingo ou feriado declarado nacional, e que conterá as informações complementares necessárias para a verificação do Índice de Liquidez de Garantias, nos termos do Termo de Emissão, quais sejam: (i) identificação dos Direitos Creditórios e da Distribuição de Dividendos; (ii) Valor presente dos Direitos Creditórios e da Distribuição de Dividendos à Taxa de Remuneração dos CRI; e (iii) memória de cálculo do item (ii).
“Relatório Semestral” e “Relatórios Semestrais”	O(s) relatório(s) semestral(is) a ser(em) apresentado(s) pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia à Emissora, na forma do Anexo III do Termo de Emissão, para fins de comprovação da Destinação de Recursos.
“Remuneração dos CRI”	Os juros remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme descritos na Cláusula 6.3 do presente Termo.
“Representantes”	As sociedades integrantes do grupo econômico da Devedora, bem como respectivos sócios, acionistas, quotistas, conselheiros, diretores, procuradores, funcionários, e quaisquer terceiros, incluindo assessores ou prestadores de serviço agindo em seus respectivos benefícios.

“Resgate Antecipado dos CRI”	Significa o resgate antecipado da totalidade dos CRI, nos termos previstos na Cláusula 8 e no Anexo XI deste Termo de Securitização.
“Resolução CMN 2.724”	A Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 2.724, de 31 de maio de 2000.
“Resolução Conama 237”	A Resolução Conama n.º 237, de 19 de dezembro de 1997.
“Resolução CVM 17”	A Resolução CVM n.º 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada.
“Resolução CVM 30”	A Resolução CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021.
“Resolução CVM 44”	A Resolução CVM n.º 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada.
“Resolução CVM 60”	A Resolução CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em alterada.
“Resolução CVM 81”	A Resolução CVM n.º 81, de 29 de março de 2022.
“Resolução CVM 160”	A Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022.
“Securitizadora”	A LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA , qualificada no preâmbulo deste instrumento.
“Sistema Eletrônico”	Significa o sistema de custódia e liquidação financeira devidamente autorizado a operar pelo Banco Central do Brasil ou pela Comissão de Valores Mobiliários.
“SPEs”	Quando denominados em conjunto, SPE Londres, SPE Liverpool, SPE Maison e SPE Botânica.
“SPE Londres”	PARQUE DOS INGLESES LONDRES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. , sociedade limitada com sede na Rua Adolfo Rodrigues de Arruda, n.º 226, Parque Industrial, CEP 13.309-565, Itu, São Paulo, inscrita no CNPJ sob o n.º 41.887.954/0001-45.
“SPE Liverpool”	RESIDENCIAL LUIZ MENDES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. , sociedade limitada com sede na Rua Adolfo Rodrigues de Arruda, n.º 206, Parque Industrial, CEP 13.309-565, Itu, São Paulo, inscrita no CNPJ sob o n.º 40.408.844/0001-90.

“SPE Maison”	MAISON VISCONDE EMPREENDIMENTOS SPE LTDA. , sociedade limitada com sede na Rua Antonio Perez Hernandez, nº 900, casa 202, Quadra D, CEP 18.048-115, Sorocaba, São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 41.001.597/0001-76.
“SPE Botânica”	RESIDENCIAL SÃO JOSÉ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. , sociedade limitada com sede na avenida João Ambiel, nº 1.021, Casa Bella Bosque Residencial, CEP 13.332-810, Indaiatuba, São Paulo, inscrita no CNPJ sob o n.º 41.858.901/0001-04.
“Taxa de Remuneração dos CRI”	A taxa de remuneração a que fazem jus os CRI, conforme estipulado neste Termo de Securitização.
“Termo” ou “Termo de Securitização”	O presente <i>“Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 101ª (Centésima Primeira) Emissão, em 2 (Duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Visconde Incorporadora e Construtora Ltda.”</i> , a ser celebrado nos termos da Lei 14.430, entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário.
“Termo de Emissão”	O <i>“Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, Para Colocação Privada, da Visconde Incorporadora e Construtora Ltda.”</i> , celebrado em 27 de julho de 2026 entre a Visconde, a Securitizadora e os Avalistas.
“Titulares dos CRI”	São os investidores profissionais, conforme artigo 11 da Resolução CVM 30, que vierem a subscrever ou adquirir os CRI.
“UKBA”	A Lei Anticorrupção do Reino Unido (<i>United Kingdom Bribery Act</i>), de 2010.
“Unidades Botânica”	As unidades autônomas comercializadas que foram e/ou serão comercializadas do Empreendimento, previstas no Contrato de Cessão Fiduciária (Unidades Botânica).
“Valor do Fundo de Reserva”	O valor que, após a emissão dos CRI, deverá ser constituído no valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e posteriormente recomposto conforme as regras do Termo de Emissão.
“Valor Nominal Unitário”	Significa o valor nominal unitário dos CRI, que corresponderá a R\$ 1.000,00 (mil reais) cada, na Data de Emissão.
“Valor Total da Emissão”	Significa o valor nominal da totalidade dos CRI a serem emitidos no âmbito desta Oferta, que corresponderá a R\$ 185.000.000,00 (cento e oitenta e cinco milhões), na Data de Emissão.

“VX Informa”	Significa a plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (https://vortex.com.br), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento referentes ao envio de documentos e informações periódicas.
---------------------	--

1.2. Regras de Interpretação. O presente instrumento deve ser lido e interpretado de acordo com as seguintes determinações:

- (i) Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;
- (ii) Qualquer referência a “R\$” ou “Reais” deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;
- (iii) O preâmbulo e os Anexos que integram este instrumento deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos como se estivessem expressamente previstos no corpo deste instrumento, sendo certo que qualquer referência a este instrumento deve incluir todos os itens do preâmbulo e todos os Anexos;
- (iv) Referências a este ou a qualquer outro Documento da Operação devem ser interpretadas como referências a este instrumento ou a tal outro Documento da Operação, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;
- (v) Quando a indicação de prazo contado por dia no presente instrumento não vier acompanhada da indicação de “Dia Útil”, entende-se que o prazo é contado em dias corridos;
- (vi) As expressões “deste instrumento”, “neste instrumento” e “conforme previsto neste instrumento” e palavras de significado semelhante, quando empregadas neste instrumento, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma determinada disposição específica;
- (vii) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a Cláusula, subcláusula, item, alínea, adendo e/ou anexo, são referências a Cláusula, subcláusula, item, alínea adendo e/ou anexo deste instrumento;
- (viii) Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos;
- (ix) Os cabeçalhos e títulos deste instrumento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam;

- (x) Os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente”, “especialmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”;
- (xi) Referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;
- (xii) Referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas;
- (xiii) Todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados;
- (xiv) As palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos Documentos da Operação, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro; e
- (xv) Na hipótese de incongruências, diferenças ou discrepâncias entre os termos e/ou regras dispostos neste instrumento e os termos e/ou regras dispostas em outro Documento da Operação, prevalecerão os termos e regras do Termo de Emissão, conforme o caso.

2. AUTORIZAÇÃO

- 2.1. A presente Emissão e a Oferta foram autorizadas pela Emissora, nos termos do seu estatuto social e da legislação aplicável, de forma genérica, conforme as deliberações tomadas pelos conselheiros da Emissora, reunidos em Reunião de Conselho de Administração da Emissora, realizada em 29 de abril de 2023, registrada na JUCESP sob nº 247.340/23-6, em 19 de junho de 2023, e publicada na CVM através do sistema Fundos.NET em 29 de abril de 2023, por meio da qual foi autorizada, nos termos do artigo 17, inciso XI, do Estatuto Social da Emissora, a 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), os quais se aplicam para as ofertas públicas submetidas a registro na CVM por meio do rito de registro automático de distribuição e de registro ordinário de distribuição, conforme previstos na Resolução CVM 160.
- 2.2. Foi formalizada em 27 de julho de 2026 a ata de Reunião de Sócios da Visconde, por meio da qual se aprovou, dentre outras matérias: (i) a realização das Notas Comerciais, incluindo seus termos e condições; (ii) a constituição das Garantias, conforme aplicável; (iii) a realização da Operação de Securitização; e (iv) a autorização ao administrador da Visconde para tomar todas e quaisquer medidas e celebrar todos os documentos necessários e/ou convenientes para tanto.
- 2.3. A outorga da Alienação Fiduciária de Imóveis (Muralha) e do Aval pela Opportunity foi aprovada em assembleia geral de acionistas da Opportunity, realizada em 27 de julho de 2026.
- 2.4. Não foi necessária a obtenção de aprovação específica para a prestação do Aval pelo Avalista Pessoa Física, tendo em vista que este possui estado civil de solteiro.

3. OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

3.1. Objeto. Pelo presente Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, os Créditos Imobiliários atualmente representados pela CCI, da 101ª (centésima primeira) emissão, em 2 (duas) séries, de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, conforme previsto na Lei 14.430, observada a vinculação posterior do lastro remanescente dos CRI nos termos deste Termo, cujas características são descritas na Cláusula 3.9.

3.1.1. A Emissora declara que, na Data de Emissão dos CRI, são vinculados aos CRI os Créditos Imobiliários representados pela CCI, com valor nominal total de R\$ 169.300.000,00 (cento e sessenta e nove milhões e trezentos mil reais), observado que o Valor Total da Emissão corresponde a R\$ 185.000.000,00 (cento e oitenta e cinco milhões de reais) e que o saldo remanescente do lastro, no valor de R\$ 15.700.000,00 (quinze milhões e setecentos mil reais), deverá ser vinculado posteriormente à Emissão nos termos deste Termo de Securitização.

3.2. Vinculação: Inicialmente, foram vinculados aos CRI, exclusivamente os Créditos Imobiliários Iniciais, sendo que a aquisição dos créditos imobiliários remanescente será realizada, ao longo da Oferta, em uma ou mais datas, pela Emissora, previamente à integralização dos CRI, em montante correspondente aos créditos imobiliários adquiridos, nos termos do §2º do artigo 20 da Lei nº 14.430.

3.2.1. A Securitizadora poderá, até o atingimento do Valor Total da Emissão, adquirir Créditos Imobiliários, representados pelas respectivas CCIs, para posterior vinculação aos CRI, desde que tais Créditos Imobiliários atendam, de forma integral e cumulativa, aos seguintes critérios:

- (a) os novos Créditos Imobiliários deverão decorrer de notas comerciais emitidas pela Visconde e/ou por sociedades por ela controladas, cujos recursos sejam destinados à aquisição, ao desenvolvimento ou à reforma de empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela respectiva sociedade, ou, alternativamente, decorrer de créditos imobiliários oriundos da comercialização das unidades integrantes desses empreendimentos; e
- (b) o respectivo empreendimento imobiliário deverá estar devidamente aprovado pelos órgãos públicos competentes.

3.2.2. As características dos novos Créditos Imobiliários deverão ser aprovadas em sede de Assembleia Especial convocada para tal finalidade.

3.2.3. Os Créditos Imobiliários serão vinculados à Emissão previamente, em conformidade e proporcionalmente à subscrição e integralização dos CRI, nos termos do inciso §2º, artigo 20 da Lei nº 14.430, observado que não serão utilizados para substituição dos Créditos Imobiliários anteriormente vinculados.

3.2.4. Para cada vinculação dos créditos imobiliários, deverão ser formalizados, às expensas do Patrimônio Separado, os seguintes documentos (em conjunto, os "Documentos para Vinculação dos Créditos Imobiliários"), previamente à respectiva integralização dos CRI:

- (i) o(s) novo(s) contrato(s) lastro(s) e escritura(s) de emissão de CCI;
- (ii) aditamento ao presente Termo de Securitização, para previsão das características dos novos créditos imobiliários;
- (iii) a declaração pela Securitizadora instituindo o Regime Fiduciário sobre os respectivos créditos imobiliários; e
- (iv) a declaração de custódia pela Instituição Custodiante.

3.3. Classificação dos CRI. De acordo com as Regras e Procedimentos da ANBIMA, os CRI contam com as seguintes classificações, nos termos do artigo 4º das Regras e Procedimentos da ANBIMA: (i) “**Residencial**”, (ii) “**Concentrado**”; (iii) no segmento de imóveis de “**Apartamentos ou casas**”; e (iv) com lastro “**Valores Mobiliários representativos de dívida**”. Essa classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

3.4. Emissão da CCI: A CCI representativa dos Créditos Imobiliários foi emitida sob a forma escritural e se encontra custodiada pela Instituição Custodiante, tendo sido a CCI devidamente registradas na B3, nos termos da Lei 10.931.

3.5. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI. Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, os Créditos Imobiliários atualmente representados pela CCI, e todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes aos Créditos Imobiliários representados pela CCI, aos CRI objeto da Emissão, sem prejuízo da vinculação posterior do lastro remanescente na forma da Cláusula 3.1 acima. Após a respectiva vinculação, todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estarão 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. Nesse sentido, os Créditos Imobiliários, as Garantias e as Contas do Patrimônio Separado:

- (v) constituem o Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (vi) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (vii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração na forma deste Termo de Securitização;
- (viii) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
- (ix) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- (x) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

- 3.6. Pagamento dos Créditos Imobiliários. Os pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários serão realizados pela Visconde em favor da Emissora, diretamente na Conta Centralizadora, nos termos do Termo de Emissão.
- 3.7. Custódia. Este Termo de Securitização e eventuais aditamentos, em conjunto com os demais documentos comprobatórios que representam os Créditos Imobiliários vinculados à Emissão, inclusive aqueles formalizados para a vinculação posterior do lastro remanescente, serão custodiados junto à Instituição Custodiante, que será a fiel depositária contratada, nos termos do inciso I do artigo 33 e artigo 34 da Resolução CVM 60, que assinará a declaração na forma prevista no **Anexo IV** ao presente Termo de Securitização e registrado na B3, nos termos do artigo 26, parágrafo 1º da Lei 14.430.
- 3.7.1. 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, 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.
- 3.8. Procedimentos de Cobrança e Pagamento. O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas respectivas datas de pagamento dos Créditos Imobiliários previstas no Termo de Emissão. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas ou liquidação da Devedora caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação aplicáveis, desde que aprovado dessa forma em Assembleia Especial.
- 3.8.1. Nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI.
- 3.9. Características dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários atualmente representados pela CCI contam com as características especificadas no **Anexo II**, nos termos da Resolução CVM 60, observado que as características dos créditos imobiliários posteriormente vinculados deverão ser incluídas no respectivo aditamento a este Termo de Securitização e nos demais Documentos Comprobatórios aplicáveis.
- 3.10. Liberção de Recursos. As integralizações somente serão realizadas quando do integral e cumulativo cumprimento das respectivas Condições Precedentes (ou de sua dispensa, via Assembleia Especial, conforme o caso), conforme disposto no Termo de Emissão, e, em relação às integralizações vinculadas ao lastro remanescente, após a formalização dos documentos exigidos para a respectiva vinculação posterior dos créditos imobiliários à Emissão.

4. CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA

- 4.1. Características dos CRI. Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários representados pela CCI, possuem as seguintes características:

- (i) Emissão. Esta é a 101ª (centésima primeira) emissão de CRI da Emissora;
- (ii) Séries. Os CRI serão emitidos em 2 (duas) séries;
- (iii) Classes. Não existirão classes distintas de CRI;
- (iv) Forma. Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por (a) extrato de posição de custódia expedido pela B3, em nome de cada Titular de CRI, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3; ou (b) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3 em nome de cada Titular de CRI, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3;
- (v) Data de Emissão dos CRI. A data de emissão dos CRI será 27 de julho de 2026.
- (vi) Quantidade de CRI. Serão emitidos 185.000 (cento e oitenta e cinco mil) CRI, sendo:
 - a. 169.300 (cento e sessenta e nove mil e trezentos) CRI da 1ª Série;
 - b. 15.700 (quinze mil e setecentos) CRI da 2ª Série;
- (vii) Valor Total da Emissão. O Valor Total da Emissão corresponderá a R\$ 185.000.000,00 (cento e oitenta e cinco milhões de reais) na Data de Emissão, sendo:
 - a. R\$ 169.300.000,00 (cento e sessenta e nove milhões e trezentos mil reais), referente aos CRI 1ª Série;
 - b. R\$ 15.700.000,00 (quinze milhões e setecentos mil reais), referente aos CRI 2ª Série;
- (viii) Valor Nominal Unitário. Os CRI terão valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
- (ix) Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado com base na variação acumulada do IPCA.
- (x) Remuneração. A remuneração dos CRI será composta pela Remuneração dos CRI, capitalizados de forma exponencial *pro rata temporis*, calculado mensalmente, nos termos da Cláusula 6.1 abaixo.
- (xi) Periodicidade de Pagamento de Remuneração. De acordo com a tabela de pagamento dos CRI, constante do **Anexo I** deste Termo de Securitização;
- (xii) Periodicidade de Pagamento da Amortização. Nas datas previstas de acordo com a tabela de pagamento dos CRI, constante do **Anexo I** deste Termo de Securitização;
- (xiii) Prazo e Data de Vencimento dos CRI. Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI, os CRI terão prazo de vencimento de:
 - a. 2.464 (dois mil, quatrocentos e sessenta e quatro) dias para os CRI 1ª Série,

contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 25 de março de 2033; e

b. 2.431 (dois mil, quatrocentos e trinta e um) dias para os CRI 2ª Série, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 23 de abril de 2033;

- (xiv) Possibilidade de Amortização Antecipada dos CRI. As possibilidades de Amortização Antecipada dos CRI estão definidas na Cláusula 7.2 abaixo.
- (xv) Possibilidade de Resgate Antecipado dos CRI. As possibilidades de Resgate Antecipado dos CRI estão definidas na Cláusula 7.2 abaixo.
- (xvi) Ordem de Prioridade de Pagamentos. O valor recebido pela Emissora a título de pagamento dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios serão alocados observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos.
- (xvii) Garantias. Além da instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e os Fundos, a presente emissão contará com as Garantias.
- (xviii) Regime Fiduciário. O Regime Fiduciário será instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, a CCI, as Contas do Patrimônio Separado e sobre as Garantias, de acordo com o Termo de Securitização e na forma dos artigos 25 e 26 da Lei 14.430, com a consequente constituição do Patrimônio Separado.
- (xix) Local de Pagamento. Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, em qualquer data de pagamento da Remuneração, ou de amortização do Valor Nominal Unitário, a Securitizadora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI. Nesta hipótese, a partir da respectiva data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na sede da Securitizadora.
- (xx) Atraso no Recebimento dos Pagamentos. O não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas, nas datas previstas neste Termo ou em comunicado publicado pela Securitizadora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.
- (xxi) Coobrigação da Emissora. Não há.
- (xxii) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira. Os CRI serão depositados (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, operacionalizado e administrado pela B3, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação

financeira da negociação, os eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3. A B3 poderá ser substituída por outras câmaras de liquidação e custódia autorizadas, nos seguintes casos: (i) se a B3 falir, requerer recuperação judicial ou iniciar procedimentos de recuperação extrajudicial, tiver sua falência, intervenção ou liquidação requerida; (ii) se for cassada sua autorização para execução dos serviços contratados; e/ou (iii) a pedido dos Titulares dos CRI, mediante aprovação na respectiva Assembleia Especial. Nos casos acima previstos, deverá ser convocada Assembleia Especial para que seja deliberada a contratação de nova câmara de liquidação e custódia autorizada para registro dos CRI.

(xxiii) Local de Emissão. Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

(xxiv) Classificação de Risco. A Emissão não contará com classificação de risco.

(xxv) Encargos Moratórios. Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora, ficarão sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados *pro rata temporis*, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento; ambos calculados sobre o montante devido e não pago; e (iii) reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pelo Agente Fiduciário, na cobrança do crédito - A Emissora apenas arcará com eventuais Encargos Moratórios com seu patrimônio próprio se: (i) tiver recebido as informações e os recursos necessários ao pagamento dos Titulares dos CRI com pelo menos 2 (dois) Dias Úteis de antecedência; e (ii) o atraso no pagamento de valores devidos aos Titulares dos CRI se der por sua culpa exclusiva, observado um prazo de cura de 2 (dois) Dias Úteis;

(xxvi) Utilização de Instrumentos de Derivativos. No âmbito da Oferta, não serão utilizados instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os Titulares de CRI.

4.2. Oferta e Distribuição. Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o rito de registro automático perante a CVM, nos termos do artigo 26, inciso VIII, item (a) da Resolução CVM 160, sendo a distribuição realizada pela Coordenadora Líder em regime de melhores esforços de colocação, nos termos do Contrato de Distribuição, observado que cada série da Emissão terá seus CRI ofertados conjuntamente em ofertas públicas distintas.

4.2.1. A Oferta será destinada apenas a investidores que atendam às características de Investidores Profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30 e do artigo 26 da Resolução CVM 160, respeitadas eventuais vedações ao investimento no CRI ofertado, previstas na regulamentação em vigor. Nesse sentido, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160, foi dispensada a apresentação de prospecto para a realização da Oferta, sendo certo que a CVM não realizou análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições, observadas as restrições de negociação dos CRI previstas na Resolução CVM 160 e neste Termo.

- 4.2.2. Os CRI serão subscritos por meio da formalização do Boletim de Subscrição, pelos Investidores Profissionais, termos da Cláusula 5.2 abaixo, devendo os Investidores Profissionais fornecer, por escrito, declaração, no Boletim de Subscrição, atestando que estão cientes de que: (a) a CVM não realizou análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições; (b) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160, na Resolução CVM 60 e neste Termo de Securitização, conforme descrito na Cláusula 4.2.3; e (c) foi dispensada a divulgação de um prospecto para a realização da Oferta. Ademais, os Investidores Profissionais deverão fornecer, por escrito, declaração, atestando sua condição de Investidor Profissional, nos termos definidos neste Termo de Securitização e no Contrato de Distribuição.
- 4.2.3. **Os CRI somente poderão ser negociados no mercado secundário entre Investidores Profissionais, nos termos do inciso II, do §2º, do artigo 43-A, da Resolução CVM 60.**
- 4.3. **Requerimento de Registro Automático.** Em atendimento ao disposto no inciso I do artigo 27 da Resolução CVM 160, a Oferta seguirá o Registro Automático de Distribuição, tendo em vista o atendimento das seguintes condições:
- (i) pagamento da Taxa de Fiscalização da CVM;
 - (ii) protocolo do formulário eletrônico de Registro Automático de Distribuição, preenchido por meio de sistema de registro disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
 - (iii) declaração da Emissora atestando que o seu registro de emissora se encontra atualizado.
- 4.4. **Aviso ao Mercado.** Não será realizado esforços de venda dos CRI a potenciais investidores, de forma que o aviso ao mercado foi dispensado, nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160.
- 4.5. **Anúncio de Início.** O período de distribuição (conforme Cláusula 4.6 abaixo) será iniciado, mediante comunicação a ser enviada pela Emissora à CVM, em atendimento ao disposto no artigo 59 da Resolução CVM 160 ("**Anúncio de Início**"), após a obtenção do registro da Oferta na CVM.
- 4.5.1. O Anúncio de Início será divulgado na página da rede mundial de computadores da Emissora, da B3 e da CVM, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160. Simultaneamente à divulgação do Anúncio de Início, a Emissora encaminhará à CVM e à B3 a versão eletrônica do Anúncio de Início.
- 4.6. **Período de Distribuição.** O início da Oferta será informado pela Coordenadora Líder à CVM, de acordo com a Resolução CVM 160, e ao mercado mediante a divulgação do Anúncio de Início, sendo que a subscrição dos CRI deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de divulgação do anúncio de início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 ("**Prazo de Colocação**").

- 4.6.1. As Partes se comprometem a não realizar a busca de investidores por meio de lojas, escritórios ou estabelecimentos abertos ao público, página na rede mundial de computadores, rede social ou aplicativo, nos termos da Resolução CVM 160.
- 4.6.2. O valor da Emissão não pode ser aumentado em nenhuma hipótese.
- 4.6.3. A colocação dos CRI será realizada de acordo com os procedimentos da B3 e com o disposto neste Termo de Securitização e no Contrato de Distribuição.
- 4.6.4. A Coordenadora Líder será responsável pela transmissão das ordens acolhidas à B3, observados os procedimentos adotados pelo sistema em que a ordem será liquidada.
- 4.6.5. A transferência, à Emissora, dos valores obtidos com a colocação dos CRI, no âmbito da Oferta, será realizada após o recebimento dos recursos pagos pelos Investidores Profissionais na integralização dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3 para liquidação da Oferta.
- 4.6.6. Caso a Oferta seja cancelada e determinado investidor já tenha realizado a integralização dos CRI, a Coordenadora Líder deverá divulgar imediatamente, por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, comunicado ao mercado informando sobre o cancelamento e, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do cancelamento da Oferta, fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, líquidos das Despesas Iniciais e demais custos incorridos pelo Patrimônio Separado, nas proporções dos CRI integralizados e, caso aplicável, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações obtidas com os recursos integralizados, sendo certo que não serão restituídos aos investidores os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelos investidores na proporção dos valores subscritos e integralizados.
- 4.7. Encerramento da Oferta. A Oferta encerrar-se-á após o primeiro dos eventos a seguir: (i) colocação da totalidade dos CRI emitidos; (ii) após transcorrido o Prazo de Colocação e não tenha ocorrido a Colocação Mínima, nos termos das Cláusulas 4.8 e seguintes, abaixo; ou (iii) não cumprimento de quaisquer das condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição, a critério da Coordenadora Líder.
 - 4.7.1. O encerramento da Oferta deverá ser informado pela Coordenadora Líder ao mercado mediante a divulgação de Anúncio de Encerramento nas páginas na rede mundial de computadores da Coordenadora Líder, da CVM e da B3, observado o disposto no artigo 76 da Resolução CVM 160, tão logo se verifique o primeiro entre os seguintes eventos: (i) encerramento do prazo estipulado para a Oferta; ou (ii) distribuição da totalidade dos CRI objeto da Oferta.
- 4.8. Distribuição Parcial. É admitida a distribuição parcial dos CRI, na forma prevista nos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, e o encerramento da distribuição dos CRI de cada uma das séries da Emissão caso sejam subscritos e integralizados CRI da respectiva série no montante mínimo equivalente a ("Colocação Mínima"):
 - (i) R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), para os CRI 1ª Série; e

(ii) R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), para os CRI 2ª Série.

- 4.8.1. Em razão da possibilidade de distribuição parcial de CRI e nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, os Investidores Profissionais poderão, no ato da aceitação da Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (i) da totalidade dos CRI objeto da Oferta; ou (ii) de uma quantidade mínima de CRI, equivalente à totalidade dos CRI por ele subscritos, nos termos do respectivo Boletim de Subscrição, que não poderá ser inferior à Colocação Mínima. Na falta de manifestação, presumir-se-á o interesse do Investidor Profissional em receber a totalidade dos CRI indicados no respectivo Boletim de Subscrição.
- 4.8.2. Caso não tenha sido alcançada a Colocação Mínima até o final do Prazo de Colocação, os CRI serão cancelados pela Coordenadora Líder, que deverá devolver aos Investidores Profissionais o Preço de Integralização com recursos livres integrantes do Patrimônio Separado, e/ou disponibilizados pela Devedora.
- 4.8.3. Nesta hipótese, a Emissora e Agente Fiduciário deverão tomar as devidas providências para retornar à Operação ao status quo ante, inclusive por meio da celebração de aditamentos/distratos aos Documentos da Operação, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da ocorrência do cancelamento dos CRI e respectiva devolução do Preço de Integralização aos Investidores Profissionais.
- 4.9. Registro da Oferta na ANBIMA: Nos termos do artigo 15 das “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas”, vinculadas ao Código ANBIMA, expedido pela ANBIMA, a Oferta será registrada na ANBIMA no prazo de 7 (sete) dias contados da data da divulgação do Anúncio de Encerramento.
- 4.10. Alteração de Características Essenciais da Oferta. Nos termos do artigo 67, §2º da Resolução CVM 160, a modificação da Oferta não depende de aprovação prévia da CVM, contudo, deve ser divulgada imediatamente por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta e a Emissora deve se certificar de que os potenciais Investidores Profissionais estejam cientes, no momento do recebimento do documento de aceitação da Oferta, de que a oferta original foi alterada e das suas novas condições.
 - 4.10.1. Os Investidores Profissionais que já tiverem aderido à Oferta devem 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.
 - 4.10.2. Os Investidores Profissionais que revogarem a sua aceitação têm direito à restituição integral dos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos CRI, na forma e condições dos documentos da Oferta.
- 4.11. Destinação dos Recursos. Os recursos líquidos obtidos com a integralização dos CRI serão transferidos pela Emissora à Devedora, ou a terceiro, por conta e ordem da Devedora, para fins de integralização das Notas Comerciais, nos termos previstos no Termo de Emissão.

- 4.11.1. Destinação de Recursos dos Créditos Imobiliários. Os recursos líquidos obtidos por meio da emissão das Notas Comerciais serão destinados pela Devedora ou por sociedades Controladas da Devedora, para o pagamento de despesas e gastos de natureza imobiliária relacionados à aquisição, construção, reforma e/ou desenvolvimento dos Imóvel(is) Destinação dos Recursos, conforme os termos e condições previstos no **Anexo VIII** deste Termo de Securitização.

5. SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

- 5.1. Subscrição dos CRI. Os CRI serão subscritos por meio da assinatura dos Boletins de Subscrição pelo(s) Investidor(es) Profissional(is), nos termos da Cláusula 4.2.2 acima.
- 5.2. Integralização dos CRI. A integralização dos CRI poderá ser realizada à vista ou a prazo, em moeda corrente nacional, conforme estabelecido no Boletim de Subscrição, nas respectivas Datas de Integralização, pelo Preço de Integralização, o qual poderá ser acrescido de eventual ágio ou deságio, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI subscritos e integralizados na mesma Data de Integralização. A integralização dos CRI será realizada via B3 ou mediante crédito em conta corrente de titularidade da Emissora – na integralização a prazo, o Boletim de Subscrição servirá como Compromisso de Investimento, para os fins do Artigo 17, §2º, da Resolução CVM 60, para fins das chamadas de capital pela Securitizadora, uma vez constatado o cumprimento das respectivas Condições Precedentes.
- 5.3. Titularidade dos CRI. 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. Adicionalmente, serão admitidos extratos emitidos pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3.

6. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E REMUNERAÇÃO DOS CRI

- 6.1. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será atualizado, mensalmente, pela variação acumulada do IPCA, desde a primeira data de integralização dos CRI até a data do seu efetivo pagamento, sendo o produto da Atualização Monetária automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário dos CRI ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso (“Valor Nominal Unitário Atualizado”). A Atualização Monetária será calculada pro rata temporis, por Dias Úteis (base 252), conforme 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 saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

Onde:

n = número total de índices considerados na Atualização Monetária, sendo “n” um número inteiro;

NI_k = número índice do IPCA divulgado no mês que antecede a respectiva Data de Aniversário, referente ao segundo mês imediatamente anterior à respectiva Data de Aniversário. A título de exemplificação se a operação atualiza no mês de agosto, será utilizado o número índice do IPCA divulgado em julho referente ao mês de junho;

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

dup = número de Dias Úteis entre a Data de Integralização ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, exclusive, conforme o caso, e a data de cálculo, inclusive, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do IPCA utilizado, sendo “dup” um número inteiro; e

dut = número de Dias Úteis entre a última, exclusive, e a próxima Data de Aniversário, inclusive, sendo “dut” um número inteiro. Exclusivamente para a primeira Data de Aniversário, “dut” será de 22 (vinte e dois) Dias Úteis.

Observações:

- (i) O número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se o número idêntico de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;
- (ii) A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor;
- (iii) Considera-se como “Data de Aniversário” as datas estipuladas no **Anexo I** deste Termo de Securitização, caso este não seja Dia Útil, será o próximo Dia Útil subsequente;
- (iv) os fatores resultantes da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\left(\frac{dup}{dut} \right)}$ são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e
- (v) O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

- 6.2. Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção do IPCA. No caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração do IPCA, por mais de 30 (trinta) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, deverá ser aplicado substituto legal do IPCA. Na ausência de uma taxa substituta para o IPCA, nos termos acima, a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI ou a Devedora deverá convocar, em até 7 (sete) Dias Úteis contados da data em que esta tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, assembleia especial de Titulares de CRI, conforme procedimento previsto neste Termo de Securitização, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI, em comum acordo com a Devedora, sobre o novo parâmetro de atualização monetária das Notas Comerciais, e, conseqüentemente, dos CRI.
- 6.2.1. Até a deliberação da taxa substitutiva será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas neste Termo de Securitização, o último IPCA divulgado oficialmente, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Devedora e a Securitizadora quando da divulgação posterior da taxa de remuneração que seria aplicável.
- 6.2.2. Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da assembleia especial de Titulares dos CRI, a referida assembleia especial não será mais realizada e o IPCA divulgado passará novamente a ser utilizado para o cálculo das respectivas obrigações previstas neste Termo de Securitização, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Devedora e a Securitizadora.
- 6.2.3. Caso não haja acordo sobre a taxa substitutiva entre os Titulares de CRI e a Devedora ou caso não seja realizada a assembleia especial de Titulares de CRI acima mencionada, a Devedora deverá resgatar as Notas Comerciais, com seu conseqüente cancelamento, (i) no prazo de até 30 (trinta) dias da data de encerramento da referida assembleia especial de Titulares de CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido; ou (ii) na respectiva Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, sendo o resgate realizado sem incidência de prêmio.
- 6.2.4. As Notas Comerciais deverão ser resgatadas pelo Valor do Resgate Antecipado Obrigatório, conforme definido no Termo de Emissão, caso em que, para a apuração do referido valor, será utilizado o último IPCA divulgado oficialmente.
- 6.3. Remuneração dos CRI. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI incidirão juros remuneratórios correspondentes a 15,0000% ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização dos CRI ou a data de pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, exclusive, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, inclusive. A Remuneração será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

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

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

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

$$\text{Fator de Juros} = (Taxa + 1)^{(\text{dup}/252)}$$

Onde:

DUP: corresponde ao número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, exclusive, e a data de cálculo, inclusive, sendo "DP" um número inteiro. Excepcionalmente, no primeiro Período de Capitalização deverá ser acrescido 2 (dois) Dias Úteis no "DP", de forma que o número de Dias Úteis do referido período seja igual ao número de Dias Úteis do primeiro Período de Capitalização dos CRI.

Período de Capitalização: o período que se inicia: (i) a partir da primeira Data de Integralização dos CRI (exclusive) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração aplicável (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização; e (ii) em cada Data de Pagamento da Remuneração aplicável imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento da Remuneração aplicável do respectivo período (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade.

Taxa = 15,0000% ao ano.

- 6.3.1. Os valores devidos a título de Remuneração serão calculados exclusivamente considerando os montantes efetivamente integralizados dos CRI.

7. FORMA DE PAGAMENTO DOS CRI

- 7.1. Amortização Programada dos CRI. Ressalvadas as hipóteses de Amortização Antecipada dos CRI e Resgate Antecipado dos CRI, conforme os termos previstos neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será amortizado na Data de Vencimento dos CRI.
- 7.2. Ordem de Prioridade de Pagamentos. Os valores depositados na Conta Centralizadora como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios, incluindo, mas não apenas, valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias, deverão ser aplicados de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

- 7.2.1. Sem prejuízo do acima disposto, os CRI não serão considerados, em nenhuma hipótese, inadimplidos quando amortizados de acordo com o Cronograma de Pagamentos vigente à época, acrescidos da respectiva remuneração.

8. AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

- 8.1. Haverá Amortização Antecipada dos CRI, observando-se, em qualquer caso, o limite máximo de amortização de 98% (noventa e oito por cento), ou o Resgate Antecipado dos CRI, na ocorrência de liquidação antecipada dos Créditos Imobiliários, nas hipóteses previstas no **Anexo XI** deste Termo de Securitização.
- 8.2. A Securitizadora deverá comunicar ao Agente Fiduciário, aos Titulares dos CRI e à B3, a respeito da realização da Amortização Antecipada dos CRI ou do Resgate Antecipado dos CRI, com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência de sua realização.
- 8.3. Os CRI objeto do Resgate Antecipado dos CRI serão obrigatoriamente cancelados.
- 8.4. A Amortização Antecipada dos CRI ou o Resgate Antecipado dos CRI será realizado independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares dos CRI, os quais desde já autorizam a Securitizadora e o Agente Fiduciário a realizarem os procedimentos necessários à sua respectiva efetivação, independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia.

9. GARANTIAS

- 9.1. Garantias. Os Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, contarão com as seguintes garantias, constituídas e a serem constituídas:
- (i) Aval prestado pelos Avalistas no Termo de Emissão;
 - (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis (Muralha);
 - (iii) Alienação Fiduciária de Quotas (Visconde);
 - (iv) Alienação Fiduciária de Quotas (SPEs);
 - (v) Cessão Fiduciária (Dividendos Visconde);
 - (vi) Cessão Fiduciária (Dividendos SPEs);
 - (vii) Cessão Fiduciária (Recebíveis Conta Vinculada);
 - (viii) Cessão Fiduciária (Unidades Botânica);
 - (ix) Fundo de Reserva; e
 - (x) Qualquer garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas.
- 9.2. Disposições Comuns a Todas as Garantias. As disposições previstas nesta Cláusula se aplicam a todas as Garantias.

- 9.2.1. Todas as Garantias são outorgadas em caráter irrevogável e irretratável vigendo até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.
- 9.2.2. Resta desde já consignado que, de acordo com o artigo 49, parágrafo terceiro, da Lei 11.101, uma vez constituída, a propriedade fiduciária sobre os ativos objeto das Garantias fiduciárias, sejam eles imóveis, móveis, ações, quotas, créditos e/ou direitos creditórios, entre outros, em razão das referidas Garantias, a partir de sua constituição, não se submetem aos efeitos de eventual falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora e/ou dos Garantidores, 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, imputá-los na solução da dívida, até sua liquidação total.
- 9.2.3. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Securitizadora, a seu exclusivo critério, conforme venha a ser aprovado em sede de Assembleia Especial, convocada nos termos deste Termo de Securitização, 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 conveniência da Securitizadora e em benefício dos investidores dos CRI, ficando ainda estabelecido, 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.
- 9.2.4. Dado que os bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação do Empreendimento Botânica somente podem ser objeto de garantia real em operação de crédito cujo produto seja integralmente destinado à consecução da edificação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias e de suas pertenças aos respectivos adquirentes, nos termos do artigo 31-A, § 3º da Lei 4.591, a Cessão Fiduciária (Unidades Botânica) garantirá apenas a parcela das Obrigações Garantidas correspondente ao percentual do Valor Total da Emissão destinado ao Empreendimento Botânica. A Cessão Fiduciária (Unidades Botânica) passará a garantir a totalidade das Obrigações Garantidas após a extinção do patrimônio de afetação do Empreendimento Botânica. Para fins deste instrumento, a extinção do patrimônio de afetação será considerada realizada com a averbação da conclusão da construção na(s) respectiva(s) matrícula(s) do imóvel, observados os demais requisitos legais aplicáveis, nos termos do artigo 31-E da Lei 4.591.
- 9.2.5. Inobstante o acima, no caso de não pagamento, nas Datas de Pagamento, de quaisquer das obrigações pecuniárias devidas por força de qualquer Documento da Operação, é facultado à Securitizadora o direito de proceder à imediata excussão de todas e quaisquer Garantias, conforme estabelecido e de acordo com os procedimentos previstos nos Documentos da Operação.
- 9.2.6. As Partes desde já concordam que 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.

- 9.2.7. A excussão de alguma Garantia não ensejará, em hipótese alguma, perda da opção de se executar ou excluir, conforme o caso, as demais Garantias eventualmente existentes. Dessa maneira, a excussão da totalidade ou de parte de qualquer garantia real ou fidejussória constituída em garantia das Obrigações Garantidas, não caracteriza necessariamente a quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas, tampouco limita a prerrogativa da Securitizadora de exercer quaisquer de seus direitos, incluindo a excussão de qualquer outra garantia constituída em favor das Obrigações Garantidas.
- 9.2.8. As Partes concordam que correrão por conta da Devedora, às expensas do Patrimônio Separado todas as despesas direta ou indiretamente incorridas pela Securitizadora, e/ou pelo Agente Fiduciário, 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.
- 9.2.9. No caso de contratação de escritório de advocacia, à critério da Securitizadora, para que a Securitizadora possa fazer valer seus direitos, será contratado escritório com capacidade de execução do trabalho indicado pela Securitizadora e aprovado ou ratificado em sede de Assembleia Especial.
- 9.2.10. Caso, após a aplicação dos recursos advindos da excussão de Garantias no pagamento das Obrigações Garantidas, seja verificado que ainda existe saldo devedor das referidas obrigações, a Devedora permanecerá responsável pelo pagamento deste saldo, o qual deverá ser imediatamente pago nos termos previstos no parágrafo 2º do artigo 19 da Lei 9.514.
- 9.2.11. Os recursos que eventualmente sobejarem, após a integral e inequívoca quitação de todas as obrigações devidas aos Titulares dos CRI e da totalidade das Obrigações Garantidas, deverão ser liberados em favor da Devedora, líquidos de tributos.
- 9.3. Aval. Os Avalistas constituem-se, nos termos do Código Civil, de forma irrevogável e irretratável, na condição de coobrigados, solidariamente com a Devedora, por todas as Obrigações Garantidas.
- 9.3.1. Os Avalistas declaram estar devidamente autorizados a prestar o Aval de que trata este instrumento, responsabilizando-se, integralmente, pela boa e total liquidação da referida garantia, caso as Notas Comerciais venham a ser executadas, na condição de avalistas,

responsáveis autônomos pelo fiel, pontual e integral cumprimento de todas as obrigações constantes do Termo de Emissão, podendo, individualmente e a qualquer tempo, ser chamados para honrar todas as obrigações ora assumidas, na eventualidade de a Devedora deixar, por qualquer motivo, de efetuar pontualmente os pagamentos devidos.

- 9.3.2. Os Avalistas deverão cumprir todas as suas obrigações decorrentes deste Aval, em moeda corrente nacional, e acrescidas dos encargos e despesas incidentes, no 5º (quinto) Dia Útil seguinte ao do recebimento de simples notificação, enviada pela Securitizadora, informando o valor das obrigações decorrentes das Notas Comerciais inadimplidas.
- 9.3.3. As obrigações decorrentes do Termo de Emissão serão cumpridas pelos Avalistas, mesmo que o adimplemento destas não for exigível da Devedora em razão da existência de procedimentos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou procedimento similar envolvendo a Devedora.
- 9.3.4. O Aval ora prestado considera-se prestado a título oneroso, uma vez que os Avalistas são do grupo econômico da Devedora, de forma que possuem interesse econômico no resultado da Operação, beneficiando-se indiretamente da mesma.
- 9.3.5. Os Avalistas reconhecem, ainda, que a preservação de suas garantias e do valor do crédito previstos no Termo de Emissão foram causas fundamentais para a emissão das Notas Comerciais, bem como para a Emissão.
- 9.3.6. Os Avalistas reconhecem que: (i) eventual pedido de recuperação judicial ou aprovação de plano de recuperação judicial da Devedora não implicará novação ou alteração de suas obrigações no respectivo Termo de Emissão e não suspenderá qualquer ação movida pela Securitizadora; (ii) deverão pagar o saldo devedor no valor e forma estabelecidos no respectivo Termo de Emissão sem qualquer alteração em razão da recuperação judicial; e (iii) após o pagamento do saldo devedor à Securitizadora, deverão, se assim desejarem, habilitar seu crédito contra a Devedora na recuperação judicial deste último e se sujeitar a eventual plano de recuperação da Devedora, ainda que esse plano de recuperação altere ou reduza o valor do crédito pago à Securitizadora.
- 9.3.7. Os Avalistas poderão ser demandados até o cumprimento total e integral das Obrigações Garantidas.
- 9.3.8. Caso quaisquer das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora, no âmbito dos Documentos da Operação, sejam quitadas pelos Avalistas, na condição de coobrigados, solidariamente com a Devedora, os Avalistas poderão, somente após a quitação integral das Obrigações Garantidas, ajuizar ação de regresso contra a Devedora, nos termos do parágrafo 1º do artigo 899 do Código Civil.
- 9.3.9. A Devedora e os Avalistas nomeiam-se reciprocamente como mandatários com poderes especiais para cada um receber toda e qualquer comunicação, notificação, intimação ou citação, judicial ou extrajudicial, relativa às Notas Comerciais ou às respectivas garantias em nome dos demais, incluindo, sem limitação, quaisquer citações ou intimações judiciais.

- 9.3.10. A Devedora e os Avalistas 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 relativa ao quanto disposto na Cláusula 8.3.9. acima, nos termos do artigo 247 do Código de Processo Civil, a qual será considerada válida e eficaz em relação à Devedora e aos Avalistas quando realizadas na forma estipulada neste instrumento.
- 9.3.11. 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 de qualquer dos Avalistas perante a Securitizadora.
- 9.3.12. O presente Aval extinguir-se-á automaticamente única e exclusivamente após o total e eficaz cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas.
- 9.3.13. O Sr. Márcio Morelli declara neste ato que, sob as penas da lei, não possui convivência pública, contínua e duradoura, com o objetivo de constituição de família, tampouco convivência análoga ou sociedade de fato que configure união estável e, portanto, não se enquadra nas condições constantes do artigo 1.723 e seguintes do Código Civil Brasileiro.
- 9.4. Alienação Fiduciária de Imóveis. A Operação contará com a garantia real imobiliária representada pela Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.
- 9.4.1. Tendo em vista a existência de alienação fiduciária anteriormente registrada sobre os Imóveis Muralha, a Alienação Fiduciária de Imóveis (Muralha) é realizada sobre a propriedade superveniente, nos termos do artigo 22, §3º, da Lei nº 9.514, suscetível de registro no registro de imóveis desde a data de sua celebração, e tornando-se eficaz a partir do cancelamento do respectivo Ônus Existente.
- 9.4.2. Por meio do registro da Alienação Fiduciária de Imóveis e do cancelamento do Ônus Existente, conforme aplicável, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, passará a ter propriedade fiduciária dos Imóveis, nos limites e condições descritos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e neste instrumento.
- 9.4.3. A Alienação Fiduciária de Imóveis deverá estar perfeitamente constituída no prazo estipulado no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. Para esse fim, o registro da Alienação Fiduciária de Imóveis, bem como a averbação do termo de liberação da alienação fiduciária anterior, na respectiva matrícula dos Imóveis deverá ter sido concluído no referido prazo, observada a possibilidade de eventuais prorrogações previstas no referido contrato.
- 9.4.4. Na hipótese de excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis, se o valor de avaliação, de adjudicação e/ou de arrematação e/ou de compra particular dos Imóveis por terceiros ou, ainda, na hipótese do exercício da preferência de que trata o artigo 27, parágrafo segundo (B), da Lei 9.514, em leilão/praça/negócio jurídico, ou mesmo após o segundo leilão/praça negativo, for inferior ao valor das Obrigações Garantidas, fica certo e ajustado que a responsabilidade pessoal da Devedora pela integral liquidação das Obrigações Garantidas em favor da Securitizadora subsistirá, conforme preceitua o artigo 1.366 do Código Civil, sob pena de enriquecimento sem causa e abuso de direito.

- 9.4.5. Em caso de Pagamento Antecipado dos Créditos Imobiliários decorrente de um Evento de Inadimplemento, e não pagamento do valor devido no prazo estipulado para tanto, a Securitizadora poderá executar a Alienação Fiduciária de Imóveis, de acordo com os procedimentos estipulados para tanto no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.
- 9.5. Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Dividendos (Visconde). A Operação contará com a garantia real representada pela Alienação Fiduciária de Quotas (Visconde) e pela Cessão Fiduciária (Dividendos Visconde), nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Dividendos (Visconde), observado o disposto abaixo.
- 9.5.1. A partir da celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Dividendos (Visconde), os recursos oriundos da Distribuição de Dividendos presentes e futuros, serão integral e exclusivamente depositados na Conta Centralizadora e serão utilizados pela Securitizadora para a amortização e/ou resgate obrigatório das Notas Comerciais.
- 9.5.2. Caso quaisquer recursos oriundos da Distribuição de Dividendos sejam direcionados em conta diversa à Conta Centralizadora, o Sr. Márcio Morrelli, na qualidade de único sócio da Visconde, se obriga a repassar os referidos recursos à Securitizadora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento indevido, mediante depósito na Conta Centralizadora. Sendo certo que, na hipótese de atraso no repasse aqui previsto, estará sujeita às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário, conforme previstas neste instrumento, inclusive Encargos Moratórios e, eventualmente a verificação de um Evento de Inadimplemento.
- 9.5.3. Em caso de configuração de um Evento de Inadimplemento, não sanado no prazo estipulado para tanto (se aplicável), a Securitizadora poderá executar a Alienação Fiduciária de Quotas (Visconde) e a Cessão Fiduciária (Dividendos Visconde), de acordo com os procedimentos estipulados para tanto no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Dividendos (Visconde).
- 9.5.4. As Partes concordam que, a partir da celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Dividendos (Visconde) e até que as Obrigações Garantidas sejam integralmente quitadas, os direitos de voto do Sr. Márcio Morrelli deverão observar o quanto disposto no referido contrato.
- 9.5.5. A Visconde e a Emissora acordaram que a Dívida Existente Botânica poderá ser objeto de reestruturação, hipótese em que a dívida resultante dessa reestruturação permanecerá com a prioridade de pagamento da Dívida Existente Botânica. Nessa hipótese, a Visconde deverá submeter à aprovação, em Assembleia Especial, as novas condições aplicáveis à presente Operação de Securitização, bem como as eventuais alterações na Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Dividendos (SPEs) e na Cessão Fiduciária (Unidades Botânica).
- 9.6. Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Dividendos (SPEs). A Operação contará com a garantia real representada pela Alienação Fiduciária de Quotas (SPEs) e pela Cessão Fiduciária (Dividendos SPEs), observada a Condição Suspensiva, nos termos do Contrato de

Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Dividendos (SPEs), observado o disposto abaixo.

- 9.6.1. Em virtude dos Ônus Existentes, a transferência da titularidade fiduciária das quotas e da Distribuição de Dividendos, vinculados aos Ônus Existentes, está sujeita à condição suspensiva, nos termos do artigo 125 do Código Civil. Assim, a eficácia desta transferência depende do cumprimento das condições estipuladas no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Dividendos (SPEs). Uma vez cumpridas tais condições, a referida garantia se tornará plenamente eficaz, vigorando até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas..
- 9.6.2. Após o implemento da respectiva Condição Suspensiva, os recursos oriundos da Distribuição de Dividendos das SPEs presentes e futuros, serão integral e exclusivamente depositados na Conta Centralizadora e serão utilizados pela Securitizadora para a amortização e/ou resgate obrigatório das Notas Comerciais.
- 9.6.3. Caso quaisquer recursos oriundos da Distribuição de Dividendos, após o implemento da Condição Suspensiva, sejam direcionados à Visconde, em conta diversa à Conta Centralizadora, a Visconde se obriga a repassar os referidos recursos à Securitizadora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento indevido, mediante depósito na Conta Centralizadora. Sendo certo que, na hipótese de atraso no repasse aqui previsto a Visconde estará sujeita às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário, conforme previstas neste instrumento, inclusive Encargos Moratórios e, eventualmente a configuração de um Evento de Inadimplemento.
- 9.6.4. Em caso de configuração de um Evento de Inadimplemento, não sanado no prazo estipulado para tanto (se aplicável), a Securitizadora poderá excutir a Alienação Fiduciária de Quotas (SPEs) e a Cessão Fiduciária (Dividendos SPEs), após o implemento da Condição Suspensiva, de acordo com os procedimentos estipulados para tanto no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Dividendos (SPEs).
- 9.6.5. As Partes concordam que, a partir da celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Dividendos (SPEs) e até que as Obrigações Garantidas sejam integralmente quitadas, os direitos de voto da Devedora deverão observar o quanto disposto no referido contrato.
- 9.6.6. Cessão Fiduciária (Recebíveis Conta Vinculada). A Operação contará com a garantia real representada pela cessão fiduciária de todos e quaisquer recebíveis, principais e acessórios, depositados na Conta Vinculada, formalizada nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Dividendos (SPEs).
- 9.6.7. A Visconde e a Emissora acordaram que a Dívida Existente Botânica poderá ser objeto de reestruturação, hipótese em que a dívida resultante dessa reestruturação permanecerá com a prioridade de pagamento da Dívida Existente Botânica. Nessa hipótese, a Visconde deverá submeter à aprovação, em Assembleia Especial, as novas condições aplicáveis à presente Operação de Securitização, bem como as eventuais alterações na Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Dividendos (SPEs) e na Cessão Fiduciária (Unidades Botânica).

- 9.7. Cessão Fiduciária (Unidades Botânica). A Operação contará com a garantia real, sob Condição Suspensiva, representada pela cessão fiduciária dos direitos creditórios, principais e acessórios, decorrentes da comercialização das Unidades Botânica, formalizadas por meio dos respectivos Contratos de Venda e Compra, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária (Unidades Botânica).
- 9.7.1. Após o cumprimento da Condição Suspensiva, os Direitos Creditórios (Unidades Botânica) serão integral e diretamente pagos na Conta Arrecadadora, e os recursos oriundos de tais pagamentos serão aplicados estritamente para a amortização e/ou resgate obrigatório das Notas Comerciais.
- 9.7.2. O Contrato de Cessão Fiduciária (Unidades Botânica), após a verificação da Condição Suspensiva, deverá ser aditado periodicamente, nos prazos e na forma estabelecidos no referido instrumento, para refletir a atualização de lista de Direitos Creditórios (Unidades Botânica) objeto da Cessão Fiduciária (Unidades Botânica), seja pela exclusão de Direitos Creditórios (Unidades Botânica), nos termos estabelecidos no Contrato de Cessão Fiduciária (Unidades Botânica) e/ou pela inclusão de novos Direitos Creditórios (Unidades Botânica) que passem a fazer parte da referida Garantia.
- 9.7.3. A administração, gestão e cobrança dos Direitos Creditórios (Unidades Botânica) cedidos fiduciariamente, bem como o relacionamento e atendimento dos Adquirentes serão realizados pela SPE Botânica, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária (Unidades Botânica), observados o monitoramento e o acompanhamento da administração, gestão e cobrança dos Direitos Creditórios (Unidades Botânica) pelo Agente de Monitoramento, nos termos do Contrato de Monitoramento.
- 9.8. Garantias Adicionais. As Partes acordam que a Devedora deverá constituir, em favor da Emissora, cessão fiduciária dos dividendos e demais resultados positivos, presentes e futuros, que lhe sejam devidos por controladas, coligadas ou sociedades integrantes de seu grupo econômico, previamente ao respectivo recebimento, de modo que os recursos correspondentes sejam integral e exclusivamente utilizados para a amortização das Notas Comerciais.
- 9.8.1. Adicionalmente, quando a Devedora realizar o protocolo no respectivo Cartório de Registro de Imóveis para início do desenvolvimento do empreendimento nos Imóveis Muralha, a Devedora deverá constituir, nos prazos a serem definidos conforme a Cláusula 9.8.2 abaixo, as seguintes garantias: (i) alienação fiduciária dos imóveis integrantes do empreendimento; (ii) cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes dos respectivos contratos de promessa de compra e venda; (iii) alienação fiduciária das quotas ou ações das sociedades titulares do empreendimento, conforme o caso; (iv) cessão fiduciária de direitos decorrentes de contratos de gestão, desenvolvimento, incorporação ou instrumentos correlatos; e/ou (v) endosso de apólices de seguro.
- 9.8.2. Iniciado o desenvolvimento do empreendimento nos Imóveis Muralha nos termos da Cláusula 9.8.1 acima, a Emissora deverá convocar, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados do início do referido desenvolvimento, assembleia especial de Titulares de CRI, nos termos deste Termo de Securitização, para deliberar, em comum acordo com a

Devedora, sobre os prazos, termos e procedimentos para a formalização das garantias previstas na Cláusula 9.8.1 acima.

- 9.8.3. Até que as garantias previstas nesta Cláusula estejam devidamente formalizadas, a Devedora e suas controladas obrigam-se a não alienar, transferir, onerar ou, de qualquer forma, dispor, total ou parcialmente, dos referidos ativos, nem constituir garantias sobre tais ativos em favor de terceiros, sem a prévia e expressa aprovação dos Titulares de CRI.
- 9.8.4. Os prazos para formalização, protocolo e registro dos instrumentos de garantia perante os órgãos competentes serão definidos na assembleia especial de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 9.8.2 acima e deverão ser observados pela Devedora e pelos Garantidores, conforme aplicável, sob pena de caracterização de Evento de Vencimento Antecipado, nos termos do Termo de Emissão.
- 9.9. Reforço de Garantia. Na hipótese de (a) os ativos alienados fiduciariamente ou os direitos cedidos fiduciariamente vierem a ser objeto de penhora, arresto ou qualquer outra medida judicial de efeito similar; ou (b) as Garantia tornarem-se insuficientes, inábeis, impróprias ou inadequadas ao fim a que se destinam; a Devedora fica obrigada a substituir ou reforçar a garantia, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da comunicação a esse respeito enviada, por escrito, pela Emissora, exceto se a Devedora comprovar que foi outorgada garantia no âmbito do processo judicial ou administrativo e/ou a decisão estiver com exigibilidade suspensa ("Reforço da Garantia").
- 9.9.1. A Devedora obriga-se a, tão logo tome conhecimento, informar a Emissora sobre a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima.
- 9.9.2. O Reforço da Garantia deverá se dar por meio da prestação de outra garantia fiduciária, desde que previamente aceita pela Emissora, consultados os titulares dos CRI reunidos em assembleia. Havendo o Reforço da Garantia, os novos ativos alienados fiduciariamente ou os direitos cedidos fiduciariamente deverão ser devidamente identificados em aditamento aos respectivos Contratos de Garantia. No caso das alternativas de Reforço da Garantia apresentadas pela Devedora não serem aceitas pela Emissora, restará caracterizado, independentemente de qualquer notificação a respeito, o vencimento antecipado não automático das Obrigações Garantidas.
- 9.9.3. A aceitação da substituição ou do Reforço da Garantia ficará sujeita à livre apreciação pela Emissora, consultado aos Titulares dos CRI, a seu exclusivo critério, a ser comunicada à Devedora. Em qualquer hipótese, todos os atos e formalidades necessários à substituição ou ao reforço da garantia deverão ser celebrados entre as Partes em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da comunicação da Emissora mencionada acima.
- 9.10. Fundo de Reserva. A Devedora é obrigada a constituir e manter, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, o que será feito por meio da retenção, na Conta Centralizadora, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, dos recursos oriundos da integralização dos CRI.
- 9.10.1. Os recursos constantes do Fundo de Reserva que sobejarem o Valor do Fundo de Reserva, deverão ser mantidos no Fundo de Reserva.

- 9.10.2. Os recursos do Fundo de Reserva deverão ser aplicados nas Aplicações Financeiras Permitidas, nos termos do presente instrumento, por meio da Conta Investimentos, e os rendimentos auferidos integrarão o Patrimônio Separado. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações dos referidos recursos nas Aplicações Financeiras Permitidas, observados os termos e condições previstos na Cláusula XIV abaixo.
- 9.10.3. Os recursos do Fundo de Reserva serão utilizados pela Securitizadora para cobrir o eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias durante o prazo da Operação.
- 9.10.4. A Devedora e os Garantidores não poderão, em qualquer hipótese, se abster do cumprimento de suas obrigações previstas nos Documentos da Operação em razão da constituição do Fundo de Reserva, ou ainda, solicitar à Securitizadora que utilize os recursos do Fundo de Reserva para quitação de eventuais obrigações inadimplidas.
- 9.10.5. Sem prejuízo de eventual recomposição do Fundo de Reserva em razão da utilização dos recursos disponíveis na Conta Centralizadora de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos, toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores ao Valor do Fundo de Reserva, a Devedora estará obrigada a depositar recursos na Conta Centralizadora em montante suficiente para a recomposição do Valor do Fundo de Reserva, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de prévia comunicação, pela Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, nesse sentido. Caso a Devedora não deposite o montante necessário para o cumprimento da obrigação aqui estipulada, no prazo previsto nesta Cláusula, tal evento será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária da Devedora.
- 9.10.6. Em cada Data de Apuração, a Securitizadora deverá verificar se o Fundo de Reserva atinge o Valor do Fundo de Reserva.
- 9.10.7. Uma vez encerrado o Patrimônio Separado, nos termos dos Documentos da Operação, a Securitizadora deverá transferir a totalidade dos recursos do Fundo de Reserva, líquidos de tributos, para a respectiva Conta da Visconde, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento, pela Securitizadora, do termo de quitação dos CRI emitido pelo Agente Fiduciário nos termos da Cláusula 13.4 (xxxi) do Termo de Securitização.

10. REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

- 10.1. Regime Fiduciário. Nos termos dos artigos 25 a 32 da Lei 14.430, a Emissora institui o Regime Fiduciário para constituição do Patrimônio Separado sobre:

- (i) os Créditos Imobiliários;
- (ii) a CCI;
- (iii) as Garantias;
- (iv) as Contas do Patrimônio Separado; e

- (v) os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, incluindo os montantes dos Fundos;
 - (vi) dos valores referentes à integralização dos CRI; e
 - (vii) os bens e/ou direitos, acessórios ou não, decorrentes dos bens e/ou direitos indicados nos itens acima, conforme aplicável.
- 10.1.1. A Emissora elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em até 90 (noventa) dias após o término do exercício social.
- 10.1.2. Os bens e direitos sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído: (i) são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir Patrimônio Separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430; e (ii) responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos tributários, conforme previsto neste Termo de Securitização, estando isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI, não sendo passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.
- 10.1.3. O Patrimônio Separado será composto pelos Créditos Imobiliários. O Patrimônio Separado deverá ser isento de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderá, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos respectivos CRI.
- 10.1.4. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares de CRI terão o direito de haver seus créditos no âmbito da Emissão contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação dos Créditos Imobiliários.
- 10.1.5. 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 para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.
- 10.1.6. A Assembleia Especial deverá ser convocada na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para a primeira convocação e 8 (oito) dias de antecedência para a segunda convocação, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou (b) em segunda convocação, independentemente do número de Titulares de CRI presentes na Assembleia Especial, conforme os artigos 30 e seguintes da Lei 14.430. Na Assembleia Especial, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação.

- 10.1.7. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia Especial seja instalada e os titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.
- 10.1.8. Os Créditos do Patrimônio Separado: (i) responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização; (ii) estão isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI; e (iii) não são passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.
- 10.1.9. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nas Cláusulas acima, tais despesas serão suportadas pelo Fundo de Despesas integrante do Patrimônio Separado ou pela Devedora e, na falta de recursos do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva e caso a Devedora não arque com o pagamento de tais despesas, na Proporção do Saldo Devedor, estas serão consideradas despesas da Emissão e serão arcadas pelos Titulares dos CRI de forma que deverá ser realizada Assembleia Especial para deliberação de realização de aporte ("Obrigações de Aporte"), por parte dos Titulares dos CRI, junto ao Patrimônio Separado, ressalvado o direito de posterior ressarcimento pela Devedora.
- 10.1.10. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as Obrigações de Aporte e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado (incluindo o Fundo de Despesa) para fazer frente às obrigações, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário (este último caso tenha assumido a administração do Patrimônio Separado) estarão autorizados a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais Titulares de CRI adimplentes com estas despesas.
- 10.2. Administração do Patrimônio Separado. A Emissora, em conformidade com a Lei 14.430: (i) administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão; (ii) promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade; (iii) manterá o registro contábil independente do restante de seu patrimônio; e (iv) elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, cujo exercício social será considerado encerrado em 30 de junho de cada ano.
- 10.2.1. 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.

11. ÍNDICE DE LIQUIDEZ DE GARANTIAS

- 11.1. A Devedora deverá assegurar que o Índice de Liquidez de Garantias corresponda, no mínimo:
- (i) durante os primeiros 90 (noventa) dias contados da assinatura deste Termo ou até a averbação da liberação do Ônus Existente na matrícula do Imóvel Muralha (Matrícula 4.457), o que ocorrer primeiro, a 100% (cem por cento);
 - (ii) após o término do período previsto no item (i) e até que sejam completados 18 (dezoito) meses contados da assinatura deste Termo, a 115% (cento e quinze por cento);
 - e (iii) a partir do término do período previsto no item (ii) e até a liquidação integral dos CRI, a 130% (cento e trinta por cento), conforme cálculo e procedimentos previstos no Termo de Emissão. O cálculo do Índice de Liquidez de Garantias será realizado pelo Agente de Assessoria e Gestão e indicado no Relatório dos Empreendimentos, a ser disponibilizado nos termos do Termo de Emissão.

12. OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES

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

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, da Emissão e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas no presente Termo de Securitização não infringem ou contrariam: (a) qualquer contrato ou documento no qual a Emissora seja parte ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, 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 da Emissora; ou (3) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (b) qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Emissora ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou (c) qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral em face da Emissora e que afete a Emissora ou quaisquer de seus bens e propriedades;
- (v) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, adicional ou já concedidos, é exigido para o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações nos termos do presente Termo de Securitização ou para realização da Emissão;

- (vi) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário ou a Emissora de exercer plenamente suas funções;
- (vii) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (viii) cumpre as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios em todos os seus aspectos relevantes;
- (ix) 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 trabalhadores da Emissora estejam sempre 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;
- (x) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei;
- (xi) os documentos e informações fornecidos no âmbito da Emissão são corretos, verdadeiros, completos e precisos e estão atualizados até a data em que foram fornecidos e incluem os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre a Emissora, tendo sido disponibilizadas informações sobre as transações relevantes da Emissora, bem como sobre os direitos e obrigações materialmente relevantes delas decorrentes;
- (xii) verificou, no limite das informações prestadas pela Devedora, a existência do lastro dos CRI, nos exatos valores e nas condições descritas no Termo de Emissão, vinculada à presente Emissão;
- (xiii) é e será a única e legítima titular do lastro dos CRI;
- (xiv) no seu melhor conhecimento, o lastro dos CRI encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer Ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização, 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;
- (xv) não omitiu nem omitirá nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades;
- (xvi) não pratica crime contra o Sistema Financeiro Nacional, nos termos da Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, e lavagem de dinheiro, nos termos da Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998;

- (xvii) cumpre, bem como faz com que suas Controladas cumpram, as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Legislação Anticorrupção e Antilavagem, na medida em que (a) mantém condutas internas 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 Emissora, previamente ao início de sua atuação no âmbito deste Termo de Securitização; e (c) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não;
- (xviii) não tem conhecimento de existência de procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;
- (xix) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, 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;
- (xx) assegurará a existência e a validade das garantias vinculadas à Oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (xxi) assegura a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a oferta;
- (xxii) assegurará a existência e a integridade dos direitos creditórios imobiliários representados pela CCI que lastreie a Emissão, ainda que sob a custódia por terceiro contratado para esta finalidade;
- (xxiii) assegurará que os Créditos Imobiliários representados pela CCI sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas na documentação pertinente à operação;
- (xxiv) assegurará que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI que lastreie a Emissão, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3; e
- (xxv) A Emissora declara que 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.

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

- (i) utilizar os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários, se for o caso, para o pagamento dos custos de administração e obrigações, inclusive as fiscais do

Patrimônio Separado e dos valores devidos aos titulares de CRI;

- (ii) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (iii) informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;
- (iv) obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, nos termos do Suplemento E da Resolução CVM 60, em até 30 (trinta) dias contados do encerramento do mês a que se refira, devendo (a) ser disponibilizado na CVM, por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, conforme artigo 47 da Resolução CVM 60; e (b) ser encaminhado ao Agente Fiduciário.
- (v) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:
 - (a) divulgar, no prazo de até 90 (noventa) dias corridos contados do término de cada exercício social ou na data de sua divulgação, as Demonstrações Financeiras, acompanhadas de notas explicativas e do relatório consolidados e auditados por Auditor Independente, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados do Patrimônio Separado, exceto caso a Emissora não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período;
 - (b) em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social ou em 5 (cinco) Dias Úteis a contar da publicação, o que ocorrer primeiro, cópia das demonstrações financeiras completas e auditadas do Avalistas, conforme aplicável, relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de parecer elaborado por auditor independente;
 - (c) em até 120 (cento e vinte dias) dias após o término do exercício social ou em 5 (cinco) Dias Úteis a contar da publicação, o que ocorrer primeiro, Imposto de Renda dos Avalistas, para fins de aferimento da suficiência do Aval frente aos Créditos Imobiliários;
 - (d) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, ou em prazo inferior, se assim determinado por autoridade competente, contados de solicitação recebida do Agente Fiduciário, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora e desde que por ela entregue, nos termos da legislação vigente;
 - (e) dentro de 10 (dez) Dias Úteis ou em prazo inferior se assim determinado por autoridade competente, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de

gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;

- (f) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes, nos termos da Resolução CVM 44, e atas de assembleias especiais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI;
 - (g) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa, relacionada a ou que possa de qualquer forma impactar os CRI, recebida pela Emissora em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas autoridades competentes;
 - (h) informar e enviar o organograma e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Artigo 15 da Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário e que não possam ser por ele obtidos de forma independente, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do referido relatório. 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;
- (vi) fornecer aos Titulares dos CRI, sempre que solicitado, os seguintes documentos e informações:
- (a) o relatório mensal elaborado pelo Agente de Monitoramento, nos termos do Contrato de Monitoramento, em até 2 (dois) Dias Úteis do recebimento da solicitação enviada pelos Titulares dos CRI à Securitizadora;
 - (b) As demonstrações financeiras e/ou as declarações de imposto de renda, conforme aplicável, da Devedora e dos Garantidores, se existentes, em até 2 (dois) Dias Úteis do recebimento da solicitação enviada pelos Titulares dos CRI à Securitizadora;
 - (c) Qualquer solicitação ou notificação enviada pela Devedora e/ou pelos Garantidores relacionada a qualquer Evento de Inadimplemento, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação enviada pelos Titulares dos CRI à Securitizadora;
 - (d) Os relatórios de medição de obra mensais já emitidos em até 2 (dois) Dias Úteis contados da solicitação enviada pelos Titulares dos CRI nesse sentido; e

- (e) Qualquer informação relacionada aos créditos, ao lastro, às Garantias dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da solicitação enviada pelos Titulares dos CRI nesse sentido, sendo certo, no entanto, que a Securitizadora somente será obrigada a disponibilizar informações que estiverem em seu poder.
- (vii) preparar suas demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações;
- (viii) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria independente, registrada na CVM;
- (ix) observar as disposições da Resolução CVM 44, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
- (x) divulgar a ocorrência de fato relevante, conforme definido na Resolução CVM 44;
- (xi) fornecer as informações solicitadas pela CVM;
- (xii) divulgar em sua página na rede mundial de computadores o relatório anual e demais comunicações enviadas pelo Agente Fiduciário na mesma data do seu recebimento;
- (xiii) informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento pela Devedora e/ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;
- (xiv) efetuar, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, com recursos do Patrimônio Separado, o pagamento de todas as despesas razoavelmente incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI ou para a realização de seus créditos. As despesas a que se refere esta alínea compreenderão, inclusive, as despesas relacionadas com:
 - (a) publicação ou divulgação, conforme o caso, de relatórios, avisos e notificações previstos neste Termo de Securitização, e outras exigidas, ou que vierem a ser exigidas por lei, envio de comunicações e notificações;
 - (b) extração de certidões, despesas cartorárias e envio de tais documentos, fotocópias, digitalizações;
 - (c) despesas com viagens, incluindo custos com transporte, hospedagem e alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções; e
 - (d) eventuais auditorias ou levantamentos periciais que venham a ser imprescindíveis em caso de omissões e/ou obscuridades nas informações devidas pela Emissora, pelos prestadores de serviço contratados em

razão da Emissão, e/ou da legislação aplicável, assessoria legal, honorários advocatícios.

- (xv) manter sempre atualizado seu registro de companhia securitizadora perante a CVM;
- (xvi) manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de Banco Liquidante;
- (xvii) não realizar negócios e/ou operações: (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- (xviii) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (xix) comunicar, em 2 (dois) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável de qualquer pessoa ativa e proba, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;
- (xx) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (xxi) manter em estrita ordem a sua contabilidade, através da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora;
- (xxii) manter:
 - (a) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
 - (b) seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem; e
 - (c) em dia o pagamento de todos os tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal;

- (xxiii) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos titulares de CRI;
- (xxiv) fornecer aos titulares dos CRI e/ou ao Agente Fiduciário, conforme aplicável, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, ou em prazo inferior, se assim determinado por autoridade competente, informações relativas aos Créditos Imobiliários;
- (xxv) calcular diariamente o valor unitário dos CRI;
- (xxvi) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência;
- (xxvii) observar a legislação ambiental e trabalhista vigentes, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive, mas não limitado, ao que se refere à inexistência de trabalho análogo ao escravo e infantil, conforme verificado (a) por decisão administrativa não passível de recurso ou existência de sentença transitada em julgado contra a Emissora em razão de tal inobservância ou incentivo; ou (b) pela inclusão da Emissora em qualquer espécie de lista oficial emitida por órgão governamental brasileiro de sociedades que descumpram regras de caráter socioambiental;
- (xxviii) assegurar que os recursos líquidos obtidos com a Emissão não sejam empregados em (a) qualquer oferta, promessa ou entrega de pagamento ou outra espécie de vantagem indevida a funcionário, empregado ou agente público, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos, em âmbito nacional ou internacional, ou a terceiros pessoas relacionadas; (b) pagamentos que possam ser considerados como propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência ou atos de corrupção em geral em relação a autoridades públicas nacionais e estrangeiras; e (c) qualquer outro ato que possa ser considerado lesivo à administração pública nos termos da Legislação Anticorrupção e Antilavagem; e
- (xxix) observar, cumprir e/ou fazer cumprir, por si, por suas coligadas e seus representantes toda e qualquer Legislação Anticorrupção e Antilavagem, bem como abster-se de praticar quaisquer Condutas Indevidas, devendo (a) manter políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento da Legislação Anticorrupção e Antilavagem; (b) dar conhecimento pleno de tais normas a todos os seus profissionais e/ou os demais prestadores de serviços, previamente ao início de sua atuação no âmbito da Emissão; (c) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira; (d) adotar programa de integridade, nos termos do Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015; e (e) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicar em até 2 (dois) Dias Úteis ao Agente Fiduciário, que poderá tomar todas as providências, conforme previsto neste Termo de Securitização.

12.3. A Emissora se obriga a comunicar o Agente Fiduciário e os investidores caso qualquer das declarações se tornem inverídicas, imprecisas ou incorretas, em até 2 (dois) Dias Úteis contados de sua ciência acerca de tais hipóteses.

13. AGENTE FIDUCIÁRIO

13.1. A Emissora nomeia e constitui o Agente Fiduciário, que, neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da Lei 14.430, da Resolução CVM 17 e do presente Termo de Securitização, representar, perante a Emissora e quaisquer terceiros, os interesses da comunhão dos Titulares de CRI.

13.2. O Agente Fiduciário declara que:

- (i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- (ii) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas suas cláusulas e condições;
- (iii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais necessários para tanto;
- (iv) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (v) não tem qualquer impedimento legal, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei 6.404 e Seção II do Capítulo II da Resolução CVM 17;
- (vi) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17 e disposta na declaração constante do Anexo VI deste Termo de Securitização;
- (vii) assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os titulares de CRI em relação a outros titulares de valores mobiliários de emissão da Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
- (viii) o Agente Fiduciário presta serviços de agente fiduciário nas emissões de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis de agronegócios da Emissora listadas no Anexo V a este Termo de Securitização;
- (ix) 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 eventualmente não constituídas nesta data, tão logo os Contratos de Garantia e os atos societários de aprovação de garantias sejam registrados nos cartórios de títulos e documentos e juntas comerciais competentes nos prazos previstos nos Documentos da Operação. Adicionalmente, desde que observados periodicamente o Aval, a Alienação Fiduciária de Imóveis (Muralha), a Alienação Fiduciária de Quotas (Visconde), a Alienação Fiduciária de Quotas (SPEs), a Cessão Fiduciária (Dividendos Visconde), a Cessão Fiduciária (Dividendos SPEs), a Cessão Fiduciária (Unidades Botânica) e o Fundo de Reserva

poderão ser suficientes, entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução das garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros;

(x) observa e observará, no exercício de sua função e na qualidade de agente fiduciário, todos os deveres previstos no artigo 11 da Resolução CVM 17; e

(xi) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções.

13.3. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização ou de aditamento relativo à sua nomeação, devendo permanecer no cargo até (i) a Data de Vencimento; ou (ii) enquanto a Emissora não quitar suas obrigações perante os Titulares de CRI; ou (iii) sua efetiva substituição pela Assembleia Especial, conforme aplicável.

13.4. Constituem deveres do Agente Fiduciário, dentre aqueles estabelecidos na Resolução CVM 17:

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

(ii) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;

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

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

(v) intimar, conforme o caso, e quando tiver ciência, pelos documentos encaminhados pela Emissora, a Devedora a reforçar a respectiva Garantia, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;

(vi) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestão junto à Emissora, com base nas informações cedidas pela B3;

(vii) exercer, nas hipóteses previstas neste Termo de Securitização, a administração do Patrimônio Separado;

(viii) promover, na forma prevista neste instrumento, a liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, conforme aprovado em Assembleia Especial;

(ix) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação de assembleia para deliberar sobre sua substituição;

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

- (xi) acompanhar a observância e periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Titulares de CRI, no relatório anual de que trata o artigo 15 da Resolução CVM 17, sobre omissões ou inconsistências constantes de tais informações;
- (xii) convocar, quando necessário, Assembleia Especial, observados os procedimentos descritos no presente Termo de Securitização;
- (xiii) comparecer à Assembleia Especial a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xiv) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas que preveem obrigações de fazer ou de não fazer;
- (xv) comunicar os Titulares de CRI, no prazo máximo 7 (sete) Dias Úteis contados a partir da ciência de eventual inadimplemento, pela Emissora, de quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas à eventuais garantias e as cláusulas contratuais destinadas a proteger os interesses dos titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto;
- (xvi) elaborar e disponibilizar aos titulares de CRI, em até 4 (quatro) meses contados do encerramento do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante tal exercício em relação aos CRI, nos termos do artigo 15 da Resolução CVM 17;
- (xvii) acompanhar a prestação de informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório de que trata o item acima, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (xviii) opinar sobre a suficiência das informações constantes de eventuais propostas de modificação das condições dos CRI;
- (xix) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (xx) adotar todas as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos Créditos Imobiliários, bem como a realização dos créditos afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;
- (xxi) verificar 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 dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, tendo em vista que na data da assinatura do Termo de Securitização os Contratos de Garantias e os atos societários de aprovação de garantias não estão registrados nos cartórios de títulos e documentos e juntas comerciais competentes;

- (xxii) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, através dos documentos encaminhados por ela, e solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;
- (xxiii) disponibilizar aos Titulares de CRI e aos participantes do mercado o cálculo do Valor Nominal Unitário dos CRI, através de seu website;
- (xxiv) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial, conforme prevista no Termo de Securitização;
- (xxv) comparecer à Assembleia Especial a fim de prestar informações que lhes forem solicitadas;
- (xxvi) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xxvii) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus respectivos aditamentos sejam registrados junto aos órgãos competentes, adotando, no caso de omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (xxviii) manter atualizada a relação de Titulares de CRI e seu endereço, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora;
- (xxix) 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 à presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo o previsto no artigo 15 e incisos da Resolução CVM 17;
- (xxx) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protestos, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, da localidade onde se situe o bem dado em garantia, caso aplicável, ou a sede ou domicílio da Emissora e/ou da Devedora, conforme o caso; e
- (xxxi) fornecer, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei 14.430, à companhia Securitizadora, no prazo de três dias úteis contado da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, 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.

13.5. Remuneração do Agente Fiduciário. A Remuneração do Agente Fiduciário está prevista no **Anexo VII** deste Termo de Securitização.

13.6. Substituição do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário poderá ser substituído e continuará exercendo suas funções até que um novo agente fiduciário assuma, nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, liquidação extrajudicial ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, uma Assembleia Especial, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

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

- (i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (ii) por deliberação em Assembleia Especial, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto da maioria dos CRI em circulação; ou
- (iii) por deliberação em Assembleia Especial, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos neste termo de securitização e na regulamentação aplicável.

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

13.7.2. Se a convocação da Assembleia Especial não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 13.7 acima, cabe à Securitizadora a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

13.8. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição: O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 13.6 e da Cláusula 13.7 acima assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

13.9. Substituição Permanente: A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização e demais Documentos da Operação, conforme aplicável. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento ao Termo de Securitização.

13.9.1. Juntamente com a comunicação da Cláusula 13.9 acima, devem ser encaminhadas à CVM a declaração e demais informações exigidas na Resolução CVM 17.

13.10. Substituto Provisório: Por meio de voto da maioria dos Titulares dos CRI em Circulação, estes poderão nomear substituto provisório do Agente Fiduciário em caso de vacância temporária.

13.11. Validade das manifestações: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, inclusive a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário nas hipóteses previstas nesse Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial.

- 13.12. Atuação Vinculada: A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM nº 17, 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.
- 13.13. Presunção de Veracidade: Caberá à Devedora e à Emissora, conforme o caso, 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.
- 13.14. 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.

14. ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES

- 14.1. Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, observado o disposto nesta Cláusula, sendo que as assembleias poderão ser realizadas parcial ou exclusivamente de forma digital, nos termos da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430.
- 14.2. Competência da Assembleia Especial: Compete privativamente à Assembleia Especial deliberar sobre:
- (i) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;
 - (ii) alterações no instrumento de emissão, ressalvado o quanto disposto no item 14.2.2. 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; b) a dação em pagamento aos investidores 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.
- 14.2.1. As demonstrações financeiras cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de investidores.
- 14.2.2. O presente Termo poderá ser alterado independentemente de deliberação de Assembleia Especial sempre que tal alteração: a) decorrer exclusivamente da necessidade de

atendimento a exigências expressas da CVM, B3, bem como de adequação a normas legais ou regulamentares, e demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de outras entidades autorreguladoras; b) decorrer da substituição de direitos creditórios pela Emissora nas hipóteses previstas neste Termo; c) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora ou dos prestadores de serviços; d) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste termo; ou e) decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos 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.

- 14.3. Convocação. A Assembleia Especial poderá ser convocada (i) pela Emissora, (ii) pelo Agente Fiduciário, (iii) pela CVM ou (iv) por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.
- 14.4. Forma de Convocação. Observado o disposto na Cláusula 14.3 deste Termo de Securitização, deverá ser convocada Assembleia Especial mediante edital publicado no sítio eletrônico da Emissora e por meio do sistema de envio de informações periódicas eventuais da CVM, toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos em quaisquer Documentos da Operação, para que os Titulares de CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente à Devedora.
 - 14.4.1. Para os casos em que a Assembleia Especial for realizada de modo exclusivamente ou parcialmente digital, o edital de convocação previsto na Cláusula 14.3 acima poderá ser publicado de forma resumida, com a indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa estará disponível a todos os Titulares de CRI, nos termos da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430.
 - 14.4.2. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 14.4.1 acima, a Emissora deverá disponibilizar todas as informações relativas à convocação da Assembleia Especial, a ser realizada de modo exclusivamente ou parcialmente digital, por meio de sistema eletrônico na página da CVM na rede mundial de computadores.
 - 14.4.3. Os editais de convocação de Assembleias Especiais de Investidores, serão 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 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 30 da Lei 14.430.
 - 14.4.4. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Especiais de Investidores serão (a) encaminhados pela Emissora a cada Titular de CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares 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 Titulares de CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador, exceto se de outra forma prevista em legislação em vigor e (b) encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário.

- 14.4.5. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Especial, não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.
- 14.5. Prazo para Convocação. A Assembleia Especial deverá ser convocada, com a antecedência mínima de 20 (vinte) dias para primeira convocação (observado os demais requisitos para fins da referida convocação previstos na Resolução CVM 60) e de 8 (oito) dias para segunda convocação.
- 14.6. Conteúdo da Convocação: Ressalvada a Assembleia Especial convocada para fins de deliberação das novas normas e regras de administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou administração por nova Securitizadora, na hipótese em que este assuma transitoriamente o Patrimônio Separado nos termos previstos neste Termo de Securitização, deverá ser convocada Assembleia Especial dos CRI mediante edital publicado na forma desta Cláusula 14 deste Termo de Securitização, no prazo previsto na Cláusula 14.5 e conterá: (i) dia, hora e local em que será realizada a assembleia, (ii) as regras e os procedimentos sobre como os investidores podem participar e votar à distância na assembleia, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a assembleia será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital (iii) a ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas; e (iv) indicação da página na rede mundial de computadores em que o investidor pode acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da assembleia. O conteúdo da convocação pode ser divulgado de forma resumida, com indicação do endereço na rede mundial de computadores onde a informação completa estiver disponível a todos os investidores.
- 14.7. Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário: Somente após definição da orientação pelos Titulares de CRI em Assembleia Especial, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Especial, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora e/ou Agente Fiduciário poderão permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de 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.
- 14.8. Responsabilidade da Emissora: A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares de 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

Titulares de CRI por ela manifestado, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares de CRI ou à Emissora.

- 14.9. Legislação Aplicável: Aplicar-se-á à Assembleia Especial, no que couber, o disposto na Lei 14.430, bem como o disposto na Lei 6.404, a respeito das assembleias especiais de acionistas.
- 14.10. Instalação: A Assembleia Especial instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, maioria simples dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.
- 14.11. Presidência: A presidência da Assembleia Especial caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: (i) ao representante da Emissora; (ii) ao Agente Fiduciário; ou (iii) ao Titular do CRI eleito pelos Titulares de CRI presentes.
- 14.12. Votos: Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Especiais de Investidores, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não.
 - 14.12.1. Os Titulares de CRI poderão exercer o voto em Assembleia Especial por meio do preenchimento e envio da respectiva instrução de voto a distância, por meio de processo de consulta formal, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial 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 81.
 - 14.12.2. Caso os Titulares de CRI possam participar da Assembleia Especial à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deverá conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Titulares de CRI podem participar e votar à distância na Assembleia Especial, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a Assembleia Especial será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.
 - 14.12.3. No caso de utilização de meio eletrônico para realização da Assembleia Especial, a Emissora deverá adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação dos Titulares de CRI.
- 14.13. Impedimento de Voto. Não podem votar na Assembleia Especial e nem fazer parte do cômputo para fins de apuração do quórum de aprovação: (i) a Emissora, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas; (ii) os prestadores de serviços da Emissora, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas.
- 14.14. Presença da Emissora: Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Especiais, observadas as regras relacionadas ao cômputo dos votos proferidos em assembleias com participação a distância, previstas na Resolução 60 CVM, se aplicável.
- 14.15. Prestação de Informações: O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo que a Emissora,

o Agente Fiduciário e/ou os Titulares de CRI poderão convocar quaisquer terceiros (inclusive, a Devedora), para participar das Assembleias Especiais, 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 Titulares de CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

- 14.16. Quóruns: Os quóruns de deliberação das Assembleias Especiais serão verificados na data da Assembleia e deverão ser observadas as regras relacionadas ao cômputo dos votos proferidos em assembleias com participação a distância, previstas na Resolução 60 CVM, se aplicável.
- 14.17. Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação, por maioria simples dos CRI presentes nas Assembleias Especiais e, em segunda convocação, por qualquer número.
- 14.18. Quóruns Qualificados: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as deliberações acerca (i) das propostas de alterações e de renúncias feitas pela Emissora em relação: (a) às datas de pagamento da Remuneração dos CRI e às datas de pagamento da amortização; (b) à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, a Remuneração dos CRI, a amortização e o Valor Nominal Unitário dos CRI; e (c) ao prazo de vencimento dos CRI; (ii) dos Eventos de Inadimplemento; (iii) de quaisquer alterações aos Créditos Imobiliários que possa impactar os direitos dos Titulares de CRI; (iv) de alterações às Garantias, que possam comprometer sua suficiência, exequibilidade, validade ou liquidez, incluindo sem limitação, a substituição das Garantias, exceto no caso da definição da ordem e da forma da excussão das Garantias e nos demais casos expressamente previstos nos Documentos da Operação; (v) de alterações aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias Especiais; (vi) da realização de qualquer Amortização Antecipada ou resgate antecipado dos CRI; (vii) de qualquer alteração às previsões referentes à Amortização Antecipada ou resgate antecipado dos CRI; (viii) de qualquer liberação específica com relação a um inadimplemento da Devedora (sempre considerando que qualquer liberação de um evento, numa data específica, não significa liberação de fatos posteriores); bem como, e (ix) de eventual deliberação acerca da alteração do investimento adotado para os recursos da Conta Centralizadora, deverão ser aprovadas em qualquer convocação, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação.
- 14.19. Dispensa para Instalação: Independentemente de a convocação ser dispensada, bem como das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia Especial à qual comparecerem todos os Titulares de CRI em circulação, nos termos do parágrafo 4º do artigo 124 da Lei 6.404 e do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60.
- 14.20. Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleias Especiais serão encaminhadas somente à CVM via Sistema Fundos.Net, ou outro que venha substituir, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, sendo seu teor publicado no website da Emissora.

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

14.21.1. É de responsabilidade de cada Titular de CRI garantir que sua manifestação por meio da consulta formal seja enviada dentro do prazo estipulado e de acordo com as instruções fornecidas no Edital de Convocação. Sendo certo que os investidores terão o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

15. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

15.1. A ocorrência de (i) insolvência da Emissora com relação às obrigações assumidas na presente Emissão; ou (ii) qualquer um dos seguintes eventos ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar de sua ciência da ocorrência do evento, uma Assembleia Especial para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação do Patrimônio Separado ("Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"):

- (i) pedido ou requerimento de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, independentemente de aprovação do plano de recuperação por seus credores ou deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) pedido de falência da Emissora não elidido e/ou contestado, no prazo legal;
- (iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado. O prazo ora estipulado será contado da data em que a obrigação era devida;
- (v) desvio de finalidade do Patrimônio Separado apurado em decisão judicial transitada em julgado.

15.2. A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, comunicar imediatamente o Agente Fiduciário.

15.3. Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e assumida a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, este deverá convocar, em até 15 (quinze) dias contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia Especial para deliberação sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação do Patrimônio Separado. Tal Assembleia Especial deverá ser convocada mediante uma única vez, com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua realização e 8 (oito) dias

para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em circulação.

- 15.4. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado em razão da insolvência da Securitizadora nos termos dos itens acima, será válida por maioria dos votos 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 não poderá ser superior a CRI representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.
- 15.5. Na Assembleia Especial mencionada na Cláusula acima, os Titulares de CRI deverão deliberar: (i) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberado a nomeação de outra instituição administradora, incluindo, mas não se limitando a outra securitizadora, fixando, as condições e termos para sua administração, bem como sua remuneração.
- 15.6. 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: (i) caso a Assembleia Especial não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação e (ii) caso a Assembleia Especial seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.
- 15.7. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI ou pela instituição administradora cuja contratação seja aprovada pelos Titulares dos CRI, na Assembleia Especial prevista na Cláusula 15.4, acima, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.
 - 15.7.1. Na hipótese dos Titulares de CRI decidirem pela liquidação do Patrimônio Separado, e destituída a Emissora, caberá ao Agente Fiduciário ou à referida instituição administradora: (i) administrar os Créditos do Patrimônio Separado; (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários; (iii) ratear os recursos obtidos entre os titulares de CRI na proporção de CRI detidos, observado o disposto neste Termo de Securitização; e (iv) transferir, em dação em pagamento, os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários na proporção de CRI detidos por cada Titular dos CRI.
- 15.8. Limitação ao Patrimônio Separado: Observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos prevista neste Termo, a realização dos direitos dos Titulares de CRI estará limitada aos Créditos do Patrimônio Separado, não havendo qualquer outra garantia prestada por terceiros ou pela própria Emissora no âmbito da emissão dos CRI.
 - 15.8.1. Os Titulares dos CRI têm ciência de que, no caso de liquidação do Patrimônio Separado e/ou Resgate Antecipado dos CRI, obrigam-se-ão a: (i) se submeter às decisões exaradas em Assembleia Especial; (ii) possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens inerentes ao Patrimônio

Separado; e (iii) indenizar, defender, eximir, manter indene de responsabilidade a Emissora e o Agente Fiduciário, em relação a todos e quaisquer prejuízos, indenizações, responsabilidades, danos, desembolsos, adiantamentos, tributos ou despesas (inclusive honorários e despesas de advogados externos), decisões judiciais e/ou extrajudiciais, demandas judiciais e/ou extrajudiciais (inclusive fiscais, previdenciárias e trabalhistas) incorridos e/ou requeridos à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme aplicável, direta ou indiretamente, independentes de sua natureza, em razão da liquidação do Patrimônio Separado.

- 15.8.2. Os rendimentos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas serão reconhecidas pela Securitizadora, mediante evidenciação da natureza de tal reconhecimento nas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, conforme previsto no artigo 22 da Resolução CVM 60.
- 15.8.3. No caso de liquidação do Patrimônio Separado e/ou Resgate Antecipado dos CRI, os bens e direitos pertencentes ao Patrimônio Separado, resultado da satisfação dos procedimentos e execução/excussão dos direitos e garantias, serão entregues, em favor dos Titulares dos CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada Titular dos CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário.

16. DESPESAS

- 16.1. Despesas da Emissão: Conforme previsto neste Termo e no Termo de Emissão, será de responsabilidade da Devedora todas as despesas decorrentes da estruturação, viabilização da emissão e distribuição de CRI, a serem pagas com recursos disponíveis no Fundo de Despesas, conforme listadas no **Anexo VII** deste Termo de Securitização.
- 16.2. Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nos itens acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora parte obrigada por tais pagamentos.
 - 16.2.1. Observado o disposto nas Cláusulas 16.1 e 16.2 acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:
 - (i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula 16.1 acima;
 - (ii) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, quando houver insuficiência do Patrimônio Separado, sem a devida recomposição pela Devedora; e
 - (iii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

- 16.2.2. 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 Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detida pelos Titulares dos CRI, na data da respectiva aprovação.
- 16.2.3. Em razão do quanto disposto acima, as despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares 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; (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 Titulares 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.
- 16.3. Custos Extraordinários: Quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Emissora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de Titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Emissora ou do Agente Fiduciário dedicados a tais atividades, deverão ser arcados pela Devedora, conforme proposta a ser apresentada.
- 16.4. 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, tais recursos e/ou créditos devem ser proporcionalmente restituídos pela Emissora à Devedora, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) devem ser restituídos à Devedora, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos, no prazo previsto no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização.

17. COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE

- 17.1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Termo de Securitização deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Para a Emissora:

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

Avenida Paulista, 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista
CEP 01310-924, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo
A/C: Leandro Issaka
Tel.: (11) 5051-3592
E-mail: gestao@leveragesec.com.br | obrigacoes@leveragesec.com.br

Para o Agente Fiduciário:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

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

At.: Ana Eugênia de Jesus Souza

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br / pu@vortex.com.br (para fins de precificação) /
vxinforma@vortex.com.br (para acesso ao Sistema e/ou cumprimento de obrigações)

- 17.2. Com a exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, incluindo, mas não se limitando as demonstrações financeiras, o cumprimento das obrigações pactuadas neste Termo de Securitização e nos demais documentos da Emissão referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário ocorrerá **exclusivamente** através da plataforma digital "VX Informa", disponibilizada pelo Agente Fiduciário em sua página na rede mundial de computadores (<https://vortex.com.br>). Para a realização do cadastro, é necessário acessar a página <https://portal.vortex.com.br/register> e solicitar o acesso ao sistema.
- 17.3. As Partes se obrigam a manter a outra informada, mediante comunicação escrita, sobre qualquer alteração de endereço, telefone e outros dados referentes à sua localização. Não havendo informação atualizada, todas as correspondências remetidas por uma Parte, bem como os seus eventuais sucessores, conforme o caso, ao endereço existente nos seus registros serão, para todos os efeitos legais, consideradas recebidas.
- 17.4. Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet, imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do § 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV "b" do artigo 46, do inciso IV e § 4º do artigo 52 da Resolução CVM 60 e a Lei 14.430, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

18. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

- 18.1. O tratamento tributário aplicável aos investidores da presente Emissão encontra-se devidamente descrito no **Anexo X** do presente Termo. Entretanto, os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas neste instrumento para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a

outros tributos, que não o imposto de renda, eventualmente aplicáveis a esse investimento, ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

19. FATORES DE RISCO

- 19.1. Os fatores de risco da presente Emissão encontram-se devidamente descritos no **Anexo IX** do presente Termo.

20. DISPOSIÇÕES GERAIS

- 20.1. **Sucessão.** O presente instrumento vincula as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas Cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.
- 20.2. **Negócio Jurídico Complexo.** As Partes declaram que o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum desses documentos deverá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.
- 20.3. **Ausência de Renúncia de Direitos.** Os direitos de cada Parte previstos neste instrumento (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão das outras no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretarão o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, e tampouco não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas. O disposto aqui prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorram repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.
- 20.4. **Nulidade, Invalidade ou Ineficácia e Divisibilidade.** Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexecutáveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, as quais serão integralmente cumpridas, obrigando-se as respectivas Partes a emendar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.
- 20.5. **Irrevogabilidade e Irretratabilidade.** Este instrumento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.
- 20.6. **Relatório de Gestão.** Sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização.

- 20.7. Operação Estruturada. As Partes concordam que este instrumento é celebrado no âmbito da Operação, razão pela qual este instrumento deve sempre ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação.
- 20.8. Aditamentos. Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia.
- 20.8.1. Para os fins deste instrumento, todas as decisões a serem tomadas pela Emissora dependerão da manifestação prévia dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia, salvo se disposto de modo diverso, conforme previsto nos Documentos da Operação, respeitadas as disposições de convocação, quórum e outras previstas no Termo de Securitização.
- 20.8.2. Sem prejuízo do acima disposto, as Partes concordam que o presente instrumento poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos titulares dos CRI, sempre que (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 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 necessário aditar o instrumentos próprios de constituição das Garantias, em razão de substituição e/ou reforço de Garantias; (iii) quando verificado erro material, de remissão, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (iv) quando necessário para eliminar eventual incongruência existente entre os termos dos diversos Documentos da Operação; e/ou (v) em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.
- 20.9. Anexos. Os Anexos a este instrumento são dele parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre este instrumento e seus Anexos prevalecerão as disposições deste instrumento, dado o caráter complementar dos Anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições deste instrumento e dos seus Anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.
- 20.10. Vigência. Este instrumento permanecerá válido até que as Obrigações Garantidas tenham sido pagas e cumpridas integralmente.
- 20.11. Quitação. Com a efetiva liquidação integral das Obrigações Garantidas, as Partes se comprometem a fornecer declaração expressa de liquidação e quitação das Obrigações Garantidas para todos os fins de direito à Devedora, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de liquidação integral das Obrigações Garantidas.
- 20.12. Mora. Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI e não sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após o efetivo recebimento dos Créditos Imobiliários, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora devidamente acrescidos da remuneração respectiva, ficarão, desde a data da inadimplência

até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 1% (um por cento) no caso de atraso de até 5 (cinco) dias corridos e de 3% (três) por cento no caso de atraso superior a 5 (cinco) dias corridos e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês.

- 20.13. Título Executivo. Este instrumento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil, e as obrigações nele encerradas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes do referido dispositivo legal.
- 20.14. 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, 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.
- 20.15. Assinatura Digital. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei 13.874, bem como na Medida Provisória nº 983, de 16 de junho de 2020, Medida Provisória 2.200-2, no Decreto nº 10.278, de 18 de março de 2020, e ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.
- 20.15.1. Para efeitos de contagem dos prazos previstos neste Termo de Securitização, será considerada a data disposta ao final deste Termo de Securitização, independentemente da data em que se der efetivamente a última assinatura eletrônica deste Termo de Securitização.
- 20.16. Legislação Aplicável. Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título.
- 20.17. Foro. As Partes elegem o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste instrumento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento em formato eletrônico, com a dispensa de testemunhas, nos termos do § 4º do artigo 784 do Código de Processo Civil, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a Medida Provisória 2.200-2, e, obrigando-se por si, por seus sucessores ou cessionários a qualquer título, reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas digitais, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo.

São Paulo, 27 de julho de 2026.

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

(seguem página de assinaturas e anexos)

Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 101ª (Centésima Primeira) Emissão, em 2 (Duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Visconde Incorporadora e Construtora Ltda.

Emissora:

DocuSigned by

Henrique Luis Alexandre Neto

Assinado por: HENRIQUE LUIS ALEXANDRE NETO
CPF: 02241047862
Data/Hora da Assinatura: 28/07/2026 | 18:32:59 BRT
O: ICP-Brasil, OU: AC OAB
C: BR
Emissor: AC OAB 03
77201FC8E5719662

DocuSigned by

Lucas Ribeiro de Almeida

Assinado por: LUCAS RIBEIRO DE ALMEIDA 01318112150
CPF: 01318112150
Data/Hora da Assinatura: 28/07/2026 | 17:05:20 BRT
O: ICP-Brasil, OU: AC SOLUTi Multipla v5
C: BR
Emissor: AC SOLUTi Multipla v5
77201FC8E5719662

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

Agente Fiduciário:

DocuSigned by

Fernanda Gonçalves Costa de Azevedo

Assinado por: FERNANDA GONCALVES COSTA DE AZEVEDO
CPF: 41251880843
Data/Hora da Assinatura: 28/07/2026 | 18:23:52 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Presencial
C: BR
Emissor: AC Certificacao RFB 08
77201FC8E5719662

DocuSigned by

Wesley Matos Uchoa

Assinado por: WESLEY MATOS UCHOA 35727410843
CPF: 35727410843
Data/Hora da Assinatura: 28/07/2026 | 17:37:36 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SERPRO RFB v5
77201FC8E5719662

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 101ª (Centésima Primeira) Emissão, em 2 (Duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Visconde Incorporadora e Construtora Ltda.

ANEXO I
CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

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

34	23/05/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
35	25/06/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
36	24/07/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
37	23/08/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
38	25/09/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
39	23/10/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
40	23/11/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
41	26/12/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
42	23/01/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
43	25/02/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
44	25/03/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
45	23/04/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
46	23/05/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
47	25/06/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
48	23/07/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
49	23/08/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
50	24/09/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
51	23/10/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
52	25/11/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
53	24/12/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
54	23/01/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
55	27/02/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
56	25/03/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
57	23/04/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
58	23/05/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
59	24/06/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
60	23/07/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
61	25/08/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
62	23/09/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
63	23/10/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
64	25/11/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
65	23/12/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
66	23/01/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
67	24/02/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
68	23/03/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
69	23/04/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
70	25/05/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
71	23/06/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
72	23/07/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
73	24/08/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
74	23/09/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
75	25/10/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
76	23/11/2032	Sim	Não	Não	0,0000%

77	23/12/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
78	25/01/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
79	23/02/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
80	23/03/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
81	25/04/2033	Sim	Não	Sim	100,0000%

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

41	26/12/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
42	23/01/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
43	25/02/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
44	25/03/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
45	24/04/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
46	23/05/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
47	25/06/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
48	24/07/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
49	23/08/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
50	25/09/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
51	23/10/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
52	25/11/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
53	26/12/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
54	23/01/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
55	27/02/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
56	25/03/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
57	23/04/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
58	23/05/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
59	25/06/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
60	23/07/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
61	25/08/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
62	24/09/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
63	23/10/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
64	25/11/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
65	24/12/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
66	23/01/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
67	25/02/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
68	24/03/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
69	26/04/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
70	25/05/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
71	23/06/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
72	23/07/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
73	25/08/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
74	23/09/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
75	25/10/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
76	24/11/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
77	23/12/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
78	25/01/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
79	23/02/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
80	23/03/2033	Sim	Não	Sim	100,0000%

Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 101ª (Centésima Primeira) Emissão, em 2 (Duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Visconde Incorporadora e Construtora Ltda.

ANEXO II
CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO		DATA E LOCAL DE EMISSÃO: 27 de julho de 2026.			
SÉRIE	Única	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	Integral

1. EMISSORA							
RAZÃO SOCIAL: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA							
CNPJ: 48.415.978/0001-40							
ENDEREÇO: Avenida Paulista, 1912, Bela Vista							
COMPLEMENTO	13º andar, sala132	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01310-924

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

3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: VISCONDE INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA.							
CNPJ: 06.237.833/0001-57							
ENDEREÇO: Rua Carlos Zaim, Itu Novo Centro							
COMPLEMENTO	103	CIDADE	Itu	UF	SP	CEP	13.303-532

4. TÍTULO							
O “Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, Para Colocação Privada, da Visconde Incorporadora e Construtora Ltda.” (“ <u>Termo de Emissão</u> ”), celebrado em 27 de julho de 2026 entre a Devedora, a Emissora e os Avalistas, qualificados no Termo de Emissão.							

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 169.300.000,00 (cento e sessenta e nove milhões e trezentos mil reais).							
---	--	--	--	--	--	--	--

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL							
Imóvel(is) Destinação dos Recursos descritos no Anexo VIII deste Termo de Securitização.							

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO							
7.1. Data de emissão:		27 de julho de 2026 (“ <u>Data de Emissão</u> ”).					

7.2. Data de vencimento final:	22/04/2033
7.3. Prazo total:	2.461 (dois mil, quatrocentos e sessenta e um), contados da Data de Emissão.
7.4. Atualização monetária:	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, será atualizado, mensalmente, pela variação acumulada do IPCA, desde a primeira data de integralização das Notas Comerciais até a data do seu efetivo pagamento, sendo o produto da Atualização Monetária automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso (" <u>Valor Nominal Unitário Atualizado</u> ").
7.5. Remuneração:	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais incidirão juros remuneratórios correspondentes a 15,0000% ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a primeira data de integralização das Notas Comerciais ou a data de pagamento da Remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior, exclusive, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, inclusive (" <u>Remuneração das Notas Comerciais</u> ").
7.6. Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais nos termos do Termo de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i> a partir da Data de Integralização ou da data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão os Encargos Moratórios, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, compostos por (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata die</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento).
7.7. Periodicidade de pagamento de juros remuneratórios:	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, conforme os termos previstos no Termo de Emissão, a Remuneração das Notas Comerciais será paga mensalmente, conforme cronograma previsto no Anexo VII do Termo de Emissão.
7.8. Periodicidade de pagamento da amortização:	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, resgate antecipado e/ou amortização extraordinária das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, conforme os termos previstos no Termo de Emissão, o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, será amortizado na Data de Vencimento.
8. GARANTIAS	
(i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis (Muralha); (iii) Alienação Fiduciária de Quotas (Visconde); (iv) Alienação Fiduciária de Quotas (SPEs); (v) Cessão Fiduciária (Dividendos Visconde); (vi) Cessão Fiduciária (Dividendos SPEs); (vii) Cessão Fiduciária (Unidades Botânica); e (viii) Fundo de Reserva	

todas prestadas em garantia das obrigações garantidas estabelecidas no Termo de Emissão.

Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 101ª (Centésima Primeira) Emissão, em 2 (Duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Visconde Incorporadora e Construtora Ltda.

ANEXO III
DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a CVM, na categoria S1, sob o nº 949, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 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 do seu estatuto social ("Emissora"), para fins de atender o que prevê a Resolução CVM 60, na qualidade de Emissora dos certificados de recebíveis imobiliários da 101ª (Centésima Primeira) Emissão, em 2 (duas) séries, da Emissora, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto com os assessores legais contratados para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização (conforme definido abaixo), declara, ainda nos termos do Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, sobre as Garantias e sobre a Conta Centralizadora.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no *Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 101ª (Centésima Primeira) Emissão, em 2 (Duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Visconde Incorporadora e Construtora Ltda.* ("Termo de Securitização").

São Paulo, 27 de julho de 2026.

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 101ª (Centésima Primeira) Emissão, em 2 (Duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Visconde Incorporadora e Construtora Ltda.

ANEXO IV DECLARAÇÃO DA CUSTODIANTE

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma do seu contrato social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante de cada "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária Sob Forma Escritural*" ("Escrituras de Emissão de CCI"), por meio da qual foi emitida 01 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural ("CCI"), **DECLARA**, que lhe foram entregues, para custódia, as Escrituras de Emissão de CCI assinadas digitalmente e que, conforme o Termo de Securitização (abaixo definido), sua vinculação aos certificados de recebíveis imobiliários da 101ª (centésima primeira) Emissão, em 2 (duas) séries ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a CVM, na categoria S1, sob o nº 949, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40 ("Emissora"), foi realizada por meio do Termo de Securitização (conforme definido abaixo), tendo sido, nos termos do Termo de Securitização, instituído o regime fiduciário, pela Emissora, sobre a CCI e os direitos creditórios imobiliários que ela representa nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022. Declara, ainda, que o Termo de Securitização e as Escrituras de Emissão de CCI encontram-se, respectivamente, custodiadas nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no *Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 101ª (Centésima Primeira) Emissão, em 2 (Duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Visconde Incorporadora e Construtora Ltda.* ("Termo de Securitização").

São Paulo, 27 de julho de 2026.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 101ª (Centésima Primeira) Emissão, em 2 (Duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Visconde Incorporadora e Construtora Ltda.

ANEXO V
RELAÇÃO DE EMISSÕES

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24B1573243	BRLSECCRI011	94304000	94304	IPCA + 10,0000 %	4	ÚNICA	01/02/2024	22/07/2037	LOTE V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24C2146614	BRLSECCRI052	3000000	3000	IPCA + 13,0000 %	5	1	22/03/2024	22/05/2028	REACTY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24C2149145	BRLSECCRI060	3100000	3100	IPCA + 13,0000 %	5	2	22/03/2024	22/05/2028	REACTY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24C2149309	BRLSECCRI078	2600000	2600	IPCA + 13,0000 %	5	3	22/03/2024	22/05/2028	REACTY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24C2149334	BRLSECCRI086	2100000	2100	IPCA + 13,0000 %	5	4	22/03/2024	22/05/2028	REACTY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24D3676679	BRLSECCRI052	9000000	9000	CDI + 2,5000 %	6	1	15/04/2024	20/02/2034	FRUTAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24D3681252	BRLSECCRI060	9000000	9000	CDI + 4,0000 %	6	2	15/04/2024	20/02/2034	FRUTAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Cessão Fiduciária, Cessão Fiduciária, Fiança, Fiança, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24D3681263	BRLSECCRI078	9100000	9100	IPCA + 8,0000 %	6	3	15/04/2024	20/03/2034	FRUTAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24D3681269	BRLSECCRI086	9100000	9100	IPCA + 16,0000 %	6	4	15/04/2024	20/03/2034	FRUTAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	TKN003LEVE001		14806000	14806	IPCA + 13,0000 %	8	1	03/05/2024	22/04/2028	HAUTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	TKN008LEVE002		14806000	14806	IPCA + 13,0000 %	8	2	03/05/2024	22/08/2028	HAUTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	N/A		12194000	12194	IPCA + 13,0000 %	8	3	03/05/2024	22/12/2028	HAUTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval,

													Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	N/A		12194000	12194	IPCA + 13,0000 %	8	4	03/05/2024	22/04/2029	HAUTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2213960	BRLSECCRI0E5	5250000	5250	CDI + 2,5000 %	10	1	21/05/2024	22/09/2027	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2256429	BRLSECCRI0F2	5250000	5520	CDI + 5,5000 %	10	2	21/05/2024	22/09/2027	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2256646	BRLSECCRI0G0	5250000	5250	CDI + 2,5000 %	10	3	21/05/2024	22/11/2027	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2256722	BRLSECCRI0H8	5250000	5250	5,5%	10	4	21/05/2024	22/11/2027	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2256761	BRLSECCRI0J4	5250000	5250	CDI + 2,5000 %	10	5	21/05/2024	22/01/2028	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2258710	BRLSECCRI0J4	5250000	5520	CDI + 5,5000 %	10	6	21/05/2024	22/01/2028	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2261281	BRLSECCRI0K2	5038000	5038	2,5%	10	7	21/05/2024	22/03/2028	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2262948	BRLSECCRI0L0	5038000	5038	5,5%	10	8	21/05/2024	22/03/2028	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2262952		4798000	4798	Não há	10	9	21/05/2024	22/05/2028	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2262988		4798000	4798	15%	10	10	21/05/2024	22/05/2028	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2494968	BRLSECCRI0Q9	17000000	17000	2%	11	1	27/05/2024	22/11/2027	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495042	BRLSECCRI0R7	17000000	17000	16%	11	2	27/05/2024	22/11/2027	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495083	BRLSECCRI0S5	5500000	5500	IPCA + 2,0000 %	11	3	27/05/2024	22/01/2028	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495130	BRLSECCRI0T3	5500000	5500	IPCA + 16,0000 %	11	4	27/05/2024	22/01/2028	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495226	BRLSECCRI0U1	2000000	2000	IPCA + 16,0000 %	11	5	27/05/2024	22/03/2028	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495259	BRLSECCRI0V9	2000000	2000	IPCA + 16,0000 %	11	6	27/05/2024	22/03/2028	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495288	BRLSECCRI0W7	3000000	3000	8%	11	7	27/05/2024	22/05/2028	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495326	BRLSECCRI0X5	3000000	3000	IPCA + 16,0000 %	11	8	27/05/2024	22/11/2027	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2267941	BRLSECCRI0O4	5000000	5000	CDI + 2,3500 %	14	1	27/05/2024	20/06/2030	LLE FERRAGENS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada

CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2270892	BRLSECCRI0P1	50000000	50000	CDI + 5,0000 %	14	2	27/05/2024	20/06/2030	LLE FERRAGENS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E3056419	BRLSECCRI0Y3	12950000	12950	IPCA + 8,0000 %	12	1	18/06/2024	20/04/2034	TERRA SANTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E3066291	BRLSECCRI0Z0	12950000	12950	IPCA + 16,0000 %	12	2	18/06/2024	20/04/2034	TERRA SANTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E3080390	BRLSECCRI102	7050000	7050	IPCA + 8,0000 %	12	3	18/06/2024	20/06/2034	TERRA SANTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24F2269341	BRLSECCRI110	7050000	7050	IPCA + 16,0000 %	12	4	18/06/2024	20/06/2034	TERRA SANTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24G1966807	BRLSECCRI128	28075000	28075	CDI + 2,5000 %	13	1	18/07/2024	20/06/2034	MARANHAO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24G1967273	BRLSECCRI136	28075000	28075	IPCA + 4,0000 %	13	2	18/07/2024	20/06/2034	MARANHAO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24G1971387	BRLSECCRI144	12925000	12925	IPCA + 8,0000 %	13	3	18/07/2024	20/08/2034	MARANHAO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24G1971392	BRLSECCRI151	12925000	12925	IPCA + 16,0000 %	13	4	18/07/2024	20/08/2034	MARANHAO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança

CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24H2012907	BRLSECCRI1B9	600000000	60000	CDI + 4,2500 %	20	ÚNICA	30/08/2024	15/08/2030	CITY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24I1582503	BRLSECCRI1C7	28375000	28375	CDI + 2,5000 %	18	1	16/09/2024	20/09/2029	PARQUE DOS INGLESES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24I1656558	BRLSECCRI1D5	28375000	28375	CDI + 5,5000 %	18	2	16/09/2024	20/09/2029	PARQUE DOS INGLESES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24I1715107	BRLSECCRI1H6	28375000	28375	CDI + 2,5000 %	18	3	16/09/2024	20/09/2029	PARQUE DOS INGLESES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24I1715165	BRLSECCRI1I4	28375000	28375	CDI + 5,5000 %	18	4	16/09/2024	20/06/2029	PARQUE DOS INGLESES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24I2533243	BRLSECCRI1F0	3000000	3000	IPCA + 12,0000 %	19	2	27/09/2024	27/09/2029	OTCON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24J5057179	BRLSECCRI1M6	10600000	10600	IPCA + 11,5000 %	21	1	31/10/2024	20/02/2033	THL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos

													Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24J4816258	BRLSECCRI1K0	102000000	102000	CDI + 4,5000 %	16	1	24/10/2024	05/11/2050	MAKASI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24J4831399	BRLSECCRI1L8	180000000	18000	IPCA + 10,5000 %	16	2	24/10/2024	05/11/2050	MAKASI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24K1302245	BRLSECCRI1N4	150000000	15000	CDI + 6,0000 %	22	ÚNICA	05/11/2024	10/10/2028	REALIZA	Adimplente	Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fundo de Outros, Seguro de Outros
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2490225	BRLSECCRI1V7	306600000	30660	IPCA + 10,5000 %	29	1	16/12/2024	20/12/2028	VEREDA ROYAL PARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2498919	BRLSECCRI1W5	204400000	20440	IPCA + 14,2500 %	29	2	16/12/2024	20/12/2028	VEREDA ROYAL PARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo de Outros, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2499967	BRLSECCRI219	400000000	40000	CDI + 4,0000 %	25	1	17/12/2024	20/12/2029	BOTÂNICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de

													Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2500159	BRLSECCRI227	76000000	76000	CDI + 4,0000 %	25	2	17/12/2024	20/11/2029	BOTÂNICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2594662	BRLSECCRI235	66000000	66000	CDI + 4,0000 %	25	3	17/12/2024	20/10/2029	BOTÂNICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2594686	BRLSECCRI243	63000000	63000	CDI + 4,0000 %	25	4	17/12/2024	20/09/2029	BOTÂNICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2606417	BRLSECCRI250	47000000	47000	CDI + 4,0000 %	25	5	17/12/2024	20/08/2029	BOTÂNICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2414794	BRLSECCRI1U9	34000000	29000	IPCA + 12,0000 %	27	ÚNICA	13/12/2024	23/12/2036	JOANES PARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança

CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2429377	BRLSECCRI1X3	12000000	12000	IPCA + 11,0000 %	28	1	16/12/2024	20/12/2034	TGRE 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2431257	BRLSECCRI1Y1	4000000	4000	IPCA + 15,0000 %	28	2	16/12/2024	20/12/2034	TGRE 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2432125	BRLSECCRI1Z8	5925000	5925	IPCA + 11,0000 %	28	3	16/12/2024	20/02/2035	TGRE 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2473475	BRLSECCRI201	1975000	1975	IPCA + 15,0000 %	28	4	16/12/2024	20/02/2035	TGRE 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2283675	BRLSECCRI1S3	90000000	90000	CDI + 4,5000 %	24	1	12/12/2024	25/12/2029	ZILICRED	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2283881	BRLSECCRI1T1	10000000	10000	CDI + 4,5000 %	24	2	12/12/2024	12/12/2029	ZILICRED	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
DEB	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	LSEC11	BRLSECDBS004	15000000	15000	IPCA + 15,0000 %	1	1	30/12/2024	25/12/2030	PRECATÓRIOS MTG	Adimplente	Sem Garantias
DEB	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	LSEC12	BRLSECDBS012	5000000	5000	1%	1	2	30/12/2024	25/12/2030	PRECATÓRIOS MTG	Adimplente	Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25A2780890	BRLSECCRI268	12500000	12500	IPCA + 7,5000 %	26	1	17/01/2025	20/01/2030	HOMELEND	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25A2787865	BRLSECCRI276	12500000	12500	IPCA + 10,0000 %	26	2	17/01/2025	20/01/2030	HOMELEND	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel

CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25A2790998	BRLSECCRI284	17500000	17500	12%	26	3	17/01/2025	20/01/2030	HOMELEND	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25A2792083	BRLSECCRI292	7500000	7500	IPCA + 12,5000 %	26	4	17/01/2025	20/01/2030	HOMELEND	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25A3342235	BRLSECCRI2A9	15000000	15000	120,0000% CDI	15	ÚNICA	23/01/2025	22/07/2028	PRAMORAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25B2974559	BRLSECCRI2K8	120000000	120000	CDI + 4,0000 %	33	ÚNICA	21/02/2025	26/02/2032	MAKASI II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25C5803455	BRLSECCRI2M4	33000000	33000	CDI + 2,9500 %	34	1	28/03/2025	20/03/2030	VISTA GALASSI - BILD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança de Outros
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25C5803606	BRLSECCRI2N2	87000000	87000	CDI + 2,9500 %	34	2	28/03/2025	20/04/2030	VISTA GALASSI - BILD	Adimplente	Fiança de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25E2914005	BRIMWLCRIND0	19000000	19000	CDI + 6,5000 %	50	ÚNICA	16/05/2025	22/11/2027	PIAZZA TOSCANE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25F1981809	BRLSECCRI2O0	51500000	51500	CDI + 4,0000 %	35	ÚNICA	06/06/2025	25/06/2030	EPITÁCIO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo

CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25F2772030	BRLSECCRI2R3	11500000	11500	CDI + 3,5000 %	38	1	18/06/2025	17/07/2028	TORRESANI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25F2804404	BRLSECCRI2S1	11500000	11500	CDI + 3,5000 %	38	2	18/06/2025	16/08/2028	TORRESANI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25G0669788	BRLSECCRI2U7	4500000	4500	IPCA + 12,6800 %	21	2	01/07/2025	20/02/2033	THL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25G4316892	BRLSECCRI2V5	27000000	27000	IPCA + 15,6634 %	36	1	22/07/2025	24/07/2035	HORIZONTE PARK - SANTAREM	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo de Conta Vinculada
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26H0000003	BRLSECCRI2W3	12000000	12000	IPCA + 15,6600 %	36	2	24/08/2026	24/08/2036	HORIZONTE PARK - SANTAREM	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	27B0000402	BRLSECCRI2X1	6000000	6000	IPCA + 15,6600 %	36	3	21/02/2027	22/02/2037	HORIZONTE PARK - SANTAREM	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25H3373630	BRLSECCRI300	6400000	6400	IPCA + 17,5000 %	41	2	22/08/2025	26/08/2037	CASA UVVA	Adimplente	Aval de Outros, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo

CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25H4925952	BRLSECCRI334	20000000	20000	CDI + 3,2500 %	44	ÚNICA	22/08/2025	23/08/2028	MAGIKJC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25H3909840	BRLSECCRI318	15000000	15000	IPCA + 14,0000 %	45	1	01/08/2025	24/08/2035	PORTAL DO CEDRO	Adimplente	Aval, Fiança, Coobrigação, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA			12700000	12700	IPCA + 14,0000 %	45	2	01/08/2025	24/08/2035	PORTAL DO CEDRO	Adimplente	Aval, Coobrigação, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25F2012163	BRLSECCRI2P7	78000000	78000	CDI + 4,5000 %	16	3	09/06/2025	05/02/2030	MAKASI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25F2013653	BRLSECCRI2Q5	42000000	42000	IPCA + 10,5000 %	16	4	09/06/2025	05/02/2051	MAKASI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25I3552761	BRLSECCRI342	34000000	34000	CDI + 4,0000 %	40	ÚNICA	17/09/2025	23/06/2031	SMART SABIAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Coobrigação, Fundo de Conta Vinculada, Alienação Fiduciária de Outros
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25I4729319	BRLSECCRI359	16400000	16400	CDI + 5,5000 %	47	1	26/09/2025	26/09/2035	FAZENDA RANCHÃO	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25I4737698	BRLSECCRI367	9284000	9284	CDI + 5,5000 %	47	2	01/06/2026	26/09/2035	FAZENDA RANCHÃO	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de

													Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25I4737705	BRLSECCRI375	12116000	12116	CDI + 5,5000 %	47	3	01/12/2026	26/09/2035	FAZENDA RANCHÃO	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25I4740158	BRLSECCRI383	11600000	11600	CDI + 4,7500 %	46	ÚNICA	29/09/2025	20/06/2031	PORTO REAL	Adimplente	Fiança, Coobrigação, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J2605770	BRLSECCRI3A7	8700000	8700	IPCA + 13,5000 %	48	ÚNICA	08/10/2025	22/03/2028	IMPEGNO	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J3113175	BRLSECCRI3H2	40000000	40000	CDI + 2,0000 %	51	1	17/10/2025	24/10/2035	EDIFICA - BRDU	Adimplente	Fiança, Coobrigação, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J3113754	BRLSECCRI3I0	40000000	40000	80,0000% CDI	51	2	17/10/2025	24/10/2035	EDIFICA - BRDU	Adimplente	Fiança, Coobrigação, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J5559778	BRLSECCRI3K6	17250000	17250	CDI + 5,5000 %	53	1	29/10/2025	11/11/2030	HABIARTE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo

CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J5559777	BRLSECCRI3L4	3000000	3000	IPCA + 11,9000 %	53	2	29/10/2025	12/11/2035	HABIARTE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J5559558	BRLSECCRI3M2	7000000	7000	IPCA + 11,9000 %	53	3	29/10/2025	12/11/2035	HABIARTE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J5559557	BRLSECCRI3N0	5000000	5000	IPCA + 11,9000 %	53	4	29/10/2025	12/11/2035	HABIARTE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J5559809	BRLSECCRI3O8	5000000	5000	IPCA + 11,9000 %	53	5	29/10/2025	12/11/2035	HABIARTE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25J5559812	BRLSECCRI3P5	10000000	10000	IPCA + 11,9000 %	53	6	29/10/2025	12/11/2035	HABIARTE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25K1900616	BRLSECCRI3Q3	20000000	20000	CDI + 3,5000 %	38	3	04/11/2025	16/08/2028	TORRESANI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25K3156592	BRLSECCRI3R1	20000000	20000	CDI + 5,2000 %	58	1	19/11/2025	27/12/2029	MERAKI	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25K3255085	BRLSECCRI3S9	20000000	20000	CDI + 5,3000 %	58	2	19/11/2025	27/11/2029	MERAKI	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel,

													Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25L2378911	BRLSECCRI3V3	30000000	30000	CDI + 3,6000 %	62	ÚNICA	04/12/2025	22/12/2028	ROTTAS	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25L2997535	BRLSECCRI3Y7	19000000	19000	CDI + 4,2500 %	63	ÚNICA	11/12/2025	24/12/2029	FATOR REALTY	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25L3001205	BRLSECCRI417	40000000	40000	CDI + 4,0000 %	64	ÚNICA	11/12/2025	20/08/2040	LIBÉLULA	Adimplente	Sem Garantias
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25L3279335	BRLSECCRI441	15000000	15000	CDI + 5,0000 %	65	ÚNICA	18/12/2025	22/06/2028	GENESIS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo, Aval
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26B4183560	BRLSECCRI466	44000000	44000	CDI + 5,0000 %	55	ÚNICA	12/02/2026	22/02/2030	LINA	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26B5343847	BRLSECCRI4D9	27300000	27300	CDI + 3,5000 %	67	1	27/02/2026	24/02/2031	BRAVIELLO	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26B5343848	BRLSECCRI4E7	11700000	11700	CDI + 8,5000 %	67	2	27/02/2026	24/02/2031	BRAVIELLO	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26C2693965	BRLSECCRI482	32000000	32000	CDI + 3,0000 %	61	1	06/03/2026	27/02/2031	LUX JASQUES	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26C2711285	BRLSECCRI490	12000000	12000	CDI + 5,0000 %	61	2	06/03/2026	27/02/2031	LUX JASQUES	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26C2732960	BRLSECCRI4A5	15000000	15000	CDI	61	3	06/03/2026	27/02/2031	LUX JASQUES	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26C2473563	BRLSECCRI4B3	160000000	160000	IPCA + 16,0000 %	68	ÚNICA	03/03/2026	22/02/2036	VEGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Cessão Fiduciária, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26C4044095	BRLSECCRI4F4	100000000	120000	CDI + 3,0000 %	70	ÚNICA	17/03/2026	26/03/2031	FGR	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26D2618959	BRLSECCRI4I8	9000000	9000	CDI + 2,0000 %	72	1	07/04/2026	24/04/2030	BRIO I	Adimplente	Aval, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26D2620058	BRLSECCRI4J6	26000000	26000	CDI + 2,0010 %	72	2	07/04/2026	24/04/2030	BRIO I	Adimplente	Aval, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26D2646505	BRLSECCRI4N8	30000000	30000	IPCA + 16,0000 %	73	1	10/04/2026	24/04/2029	PLANTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26D2847777		2000000	2000	IPCA	73	2	10/04/2026	23/05/2029	PLANTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos

													Creditorios, Cessão Fiduciária
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26D0059264	BRLSECCRI4H0	30000000	30000	CDI + 6,0000 %	71	ÚNICA	10/04/2026	22/05/2030	MAHALO	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26D5756296	BRLSECCRI4R9	100000000	100000	IPCA + 9,5000 %	76	1	20/04/2026	17/04/2031	ILOG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26D5756460	BRLSECCRI4S7	175000000	175000	IPCA + 9,5000 %	76	2	20/04/2026	19/05/2031	ILOG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26D6988993	BRLSECCRI4T5	30000000	30000	CDI + 5,3500 %	77	1	27/04/2026	26/04/2030	VIVART	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26D6997222	BRLSECCRI4U3	3600000	3600	CDI + 5,3500 %	77	2	27/04/2026	27/12/2030	VIVART	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26E2277421	BRLSECCRI516	127100000	127100	CDI + 4,0000 %	79	ÚNICA	08/05/2026	29/04/2038	ARGUS	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26E2115928	BRLSECCRI4W9	12900000	12900	CDI + 1,9300 %	78	1	07/05/2026	28/05/2030	ZABO	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária

													de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26E2117445	BRLSECCRI4X7	8600000	8600	CDI + 4,0500 %	78	2	07/05/2026	28/05/2030	ZABO	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26E2117932	BRLSECCRI4Y5	29100000	29100	CDI + 1,9300 %	78	3	07/05/2026	26/06/2030	ZABO	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26E2118431	BRLSECCRI4Z2	19400000	19400	CDI + 4,0500 %	78	4	07/05/2026	26/06/2030	ZABO	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26A2737248	BRLSECCRI458	1650000	1650	IPCA + 12,6800 %	21	3	12/01/2026	20/02/2033	THL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26D7086699	BRLSECCRI4V1	70000000	70000	IPCA + 8,7000 %	56	ÚNICA	30/04/2026	10/05/2033	CAJAMAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26F2437865	BRLSECCRI573	21000000	21000	CDI + 1,9300 %	84	1	10/06/2026	28/05/2030	ZABO LAYERS	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26F2438121	BRLSECCRI581	14000000	14000	CDI + 4,0500 %	84	2	10/06/2026	28/05/2030	ZABO LAYERS	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros,

													Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26F2438181	BRLSECCRI599	45000000	45000	CDI + 1,9300 %	84	3	10/06/2026	26/06/2030	ZABO LAYERS	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26F2438245	BRLSECCRI5A2	30000000	30000	CDI + 4,0500 %	84	4	10/06/2026	26/06/2030	ZABO LAYERS	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26F3175103	BRLSECCRI5C8	44000000	44000	CDI + 1,5000 %	80	1	15/06/2026	27/08/2030	MD PESTANA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26F3175269	BRLSECCRI5D6	36000000	36000	CDI + 4,1000 %	80	2	15/06/2026	27/08/2030	MD PESTANA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26F3804253		72892000	72892	CDI + 1,1000 %	98	ÚNICA	23/06/2026	27/09/2030	MD CAIS	Adimplente	Fiança, Coobrigação, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26E2845031	BRLSECCRI508	6000000	6000	IPCA + 13,0000 %	5	5	07/05/2026	22/04/2030	REACTY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26F4509816	BRLSECCRI5P0	26674000	26674	19,5%	89	ÚNICA	25/06/2026	27/07/2032	CIX	Adimplente	Sem Garantias, Sem Garantias
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26F4515307	BRLSECCRI5M7	8794000	8794	19,5%	90	ÚNICA	25/06/2026	27/04/2032	CIX	Adimplente	Sem Garantias

CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26F4516331	BRLSECCRI5N5	12945000	12945	19,5%	91	ÚNICA	25/06/2026	05/08/2032	CIX	Adimplente	Sem Garantias
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26F4518768	BRLSECCRI5O3	12230000	12230	19,5%	92	ÚNICA	25/06/2026	27/03/2033	CIX	Adimplente	Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26G2474440	BRLSECCRI5T2	75000000	75000	IPCA + 8,8000 %	95	1	08/07/2026	20/10/2032	BTLA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26G2474530	BRLSECCRI5U0	65000000	65000	IPCA + 8,5000 %	95	2	08/07/2026	21/01/2036	BTLA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26G2474576	BRLSECCRI5V8	75000000	75000	IPCA + 8,8000 %	95	3	08/07/2026	20/12/2034	BTLA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26G2562610	BRLSECCRI5W6	65000000	65000	IPCA + 8,5000 %	95	4	08/07/2026	20/05/2037	BTLA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26G2446032	BRLSECCRI5R6	8965000	8965	CDI + 4,5000 %	94	1	07/07/2026	26/06/2030	HUMA BROOKLIN	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26G2446090	BRLSECCRI5S4	46035000	46035	CDI + 4,5000 %	94	2	07/07/2026	26/07/2030	HUMA BROOKLIN	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26G3691980		23795000	23795	IPCA + 16,0000 %	100	1	17/07/2026	22/07/2036	OASIS	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26G3692204		1705000	1705	IPCA + 16,0000 %	100	2	17/07/2026	22/05/2036	OASIS	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fundo
CRA	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA026004XW	BRLSECCRA0B9	100000000	100000	CDI + 1,0000 %	9	ÚNICA	20/07/2026	12/06/2034	HARA	Adimplente	N/A

CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26G3472727	BRLSECCRI6D4	30000000	30000	CDI + 4,5000 %	88	ÚNICA	15/07/2026	27/12/2032	DUE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fundo
-----	---	------------	--------------	----------	-------	-------------------	----	-------	------------	------------	-----	------------	---

Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 101ª (Centésima Primeira) Emissão, em 2 (Duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Visconde Incorporadora e Construtora Ltda.

ANEXO VI
DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar Cidade/Estado: São Paulo/SP CNPJ nº: 22.610.500/0001-88 Representado neste ato por seu diretor estatutário: Ana Eugênia de Jesus Souza Número do Documento de Identidade: 15461802000-3 CPF nº: 009.635.843-24

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários Número da Emissão: 101ª Número de Série: duas séries Emissora: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA Quantidade: 185.000, sendo 169.300 CRI 1ª Série e 15.700 CRI 2ª Série Espécie: N/A Classe: N/A Forma: Nominativa e escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM 60, conforme alterada, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 27 de julho de 2026.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 101ª (Centésima Primeira) Emissão, em 2 (Duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Visconde Incorporadora e Construtora Ltda.

ANEXO VII DESPESAS INICIAIS, RECORRENTES E EXTRAORDINÁRIAS

(i) Despesas Iniciais:

SERVIÇO FLAT	PRESTADOR	PERIODICIDADE	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO
Assessoria e Estruturação*	Trinus Tecnologia	FLAT	R\$ 4.470.000,00	19,42%	R\$ 5.547.282,20
Assessor Legal	Pinheiro Neto	FLAT	R\$ 290.000,00	9,25%	R\$ 319.559,23
Registrador da CCI	Vórtx	FLAT	R\$ 7.000,00	16,33%	R\$ 8.366,20
Custódia da CCI	Vórtx	FLAT	R\$ 9.000,00	16,33%	R\$ 10.756,54
Banco Liquidante	Vórtx	FLAT	R\$ 3.000,00	16,33%	R\$ 3.585,51
Coordenador Líder (coordenação e distribuição)	Trinus DTVM	FLAT	R\$ 20.000,00	12,15%	R\$ 22.766,08
Anbima - Registro de Ofertas	Anbima	FLAT	R\$ 14.190,00	0,00%	R\$ 14.190,00
Anbima - Base de Dados CRIs	Anbima	FLAT	R\$ 9.919,00	0,00%	R\$ 9.919,00
Taxa de Fiscalização	CVM	FLAT	R\$ 55.500,00	0,00%	R\$ 55.500,00
Registro CRI	B3 Cetip	FLAT	R\$ 42.550,00	0,00%	R\$ 42.550,00
Registro CCI	B3 Cetip	FLAT	R\$ 1.850,00	0,00%	R\$ 1.850,00
Taxa Liquidação Financeira	B3 Cetip	FLAT	R\$ 224,96	0,00%	R\$ 224,96
Securitizadora	Leverage	FLAT	R\$ 45.000,00	11,15%	R\$ 50.647,16
Agente Fiduciário	Vórtx	FLAT	R\$ 17.000,00	16,33%	R\$ 20.317,92
Escriturador CRI	Vórtx	FLAT	R\$ 6.000,00	16,33%	R\$ 7.171,03
Escriturador Nota Comercial	Vórtx	FLAT	R\$ 6.000,00	16,33%	R\$ 7.171,03
TOTAL			R\$ 4.997.233,96		R\$ 6.121.856,86

(ii) Despesas Recorrentes

SERVIÇO RECORRENTE	PRESTADOR	PERIODICIDADE	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO
Custódia da CCI	Vórtx	ANUAL	R\$ 9.000,00	9,65%	R\$ 9.961,26
Liquidante	Vórtx	ANUAL	R\$ 3.000,00	9,65%	R\$ 3.320,42
Tarifa de Conta Centralizadora	à definir	MENSAL	R\$ 500,00	12,15%	R\$ 569,15
Assessoria e Estruturação*	Trinus Tecnologia	A cada integralização (Valor Total)	R\$ 2.350.000,00	19,42%	R\$ 2.916.356,42
Assessoria de Acompanhamento	Trinus Tecnologia	MENSAL	R\$ 50.000,00	0,00%	R\$ 50.000,00
Taxa de liquidação - Securitizadora	Leverage	Por evento	R\$ 900,00	11,15%	R\$ 1.012,94
Taxa de gestão - Securitizadora	Leverage	MENSAL	R\$ 6.000,00	11,15%	R\$ 6.752,95
Agente Fiduciário	Vórtx	ANUAL	R\$ 17.000,00	9,65%	R\$ 18.815,72
Escriturador CRI	Vórtx	ANUAL	R\$ 6.000,00	9,65%	R\$ 6.640,84
Escriturador Nota Comercial	Vórtx	ANUAL	R\$ 6.000,00	9,65%	R\$ 6.640,84
Auditoria CRI - BLB	BLB	ANUAL	R\$ 2.638,25	6,15%	R\$ 2.811,13
Balanço anual	Link	ANUAL	R\$ 300,00	0,00%	R\$ 300,00
Contabilidade	Link	MENSAL	R\$ 300,00	0,00%	R\$ 300,00
Serasa*	Reembolso	MENSAL	R\$ 50,00	0,00%	R\$ 50,00
Tarifa de Conta	Itaú	MENSAL	R\$ 87,00	0,00%	R\$ 87,00
Custódia B3 CCI	B3 Cetip	MENSAL	R\$ 2.035,00	0,00%	R\$ 2.035,00
Custódia B3 CRI	B3 Cetip	MENSAL	R\$ 1.480,00	0,00%	R\$ 1.480,00

A Taxa de Assessoria e Estruturação, a ser paga à Trinus Tecnologia, será paga pela Securitizadora, a partir de recursos do Patrimônio Separado, respeitadas as condições de preço e prazo aqui estabelecidas, e corresponderá ao valor total de R\$ 6.820.000,00 (seis milhões, oitocentos e vinte mil), sendo paga da seguinte forma: (i) uma parcela inicial no valor de R\$ 4.470.000,00 (quatro milhões, quatrocentos e setenta mil reais), devida até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à primeira Data de Integralização; e (ii) o saldo remanescente de R\$ 2.350.000,00 (dois milhões, trezentos e cinquenta mil reais), será pago nas Datas de Integralização subsequentes, proporcionalmente ao volume de CRI integralizado em relação ao volume total da Oferta.

Em contrapartida ao desempenho das atividades ora previstas, sem prejuízo das demais atividades a serem desempenhadas pela Securitizadora previstas no Termo de Securitização, a Securitizadora fará jus ao recebimento de uma taxa de emissão dos CRI e a uma taxa de administração (“Taxa de Emissão” e “Taxa de Administração”, respectivamente).

A Taxa de Emissão será custeada pela Securitizadora, a partir de recursos do Patrimônio Separado, respeitadas as condições de preço e prazo aqui estabelecidas e será paga parcela única no valor de R\$45.000,00 (quarenta e cinco mil reais), devida até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à primeira Data de Integralização.

A Taxa de Administração será custeada pela Securitizadora, a partir de recursos do Patrimônio Separado, respeitadas as condições de preço e prazo aqui estabelecidas e será paga mensalmente no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à primeira Data de Integralização e as demais na mesma data dos meses subsequentes, a ser atualizada anualmente a partir da Data de Emissão dos CRI, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo.

A Securitizadora 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 Securitizadora, 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.

A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja exercendo atividades inerentes à sua função em relação à Oferta dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário. 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 Emitente após a realização do Patrimônio Separado, podendo a Securitizadora, 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.

A Taxa de Emissão e a Taxa de Administração serão acrescidas dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

Adicionalmente, nos casos de inadimplemento no pagamento de qualquer das Obrigações Garantidas, pecuniária ou não, de Reestruturação, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call, Assembleias Especiais presenciais ou virtuais, participação de reuniões internas ou externas ao escritório da Securitizadora, formais ou virtuais com a Emitente e/ou qualquer dos Garantidores e/ou com o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI e/ou qualquer das demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, bem como os trabalhos relacionados à convocação, instalação e realização de Assembleias Especiais, após a emissão dos CRI, o que inclui, mas sem

limitação, a elaboração e/ou revisão de Documentos da Operação e dos respectivos aditamentos, relacionados à Reestruturação, às Assembleias Especiais, dentre outros motivos, será devida à Securitizadora uma remuneração adicional por hora homem de trabalho dedicada às atividades acima mencionadas, equivalente a R\$ 900,00 (novecentos reais), limitada ao valor de R\$10.000,00 (dez mil reais) por mês ("Fee de Reestruturação"), valores esses que deverão ser atualizada anualmente a partir da data de emissão do CRI, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo. Entende-se por reestruturação alterações nas condições do CRI relacionadas: (i) às garantias; (ii) às características dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração e/ou índice de atualização monetária, Data de Vencimento, fluxo financeiro e/ou pedido de carência; (iii) mudança em cláusulas de eventos de vencimento ou resgate antecipado dos CRI, nos termos deste Termo; e/ou (iv) quaisquer outras alterações relativas ao CRI e aos documentos da oferta que sejam necessárias e não estejam previstas nos documentos iniciais da Operação, também serão consideradas reestruturação ("Reestruturação"). 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) Despesas Extraordinárias:

São consideradas Despesas Extraordinárias, entre outras, as despesas incorridas em razão de inadimplemento, reestruturação, realização de Assembleias Especiais, execução ou excussão de garantias, elaboração e revisão de aditamentos aos Documentos da Operação, cobranças judiciais ou extrajudiciais, contratação de assessores legais, avaliadores, auditores, agentes de monitoramento e demais prestadores necessários à preservação, administração ou realização do Patrimônio Separado, observado o reembolso ou pagamento nos termos do Termo de Emissão e deste Termo de Securitização.

Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 101ª (Centésima Primeira) Emissão, em 2 (Duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Visconde Incorporadora e Construtora Ltda.

ANEXO VIII

CONDIÇÕES GERAIS DA DESTINAÇÃO DE RECURSOS DAS NOTAS COMERCIAIS

- 1.1. Os recursos líquidos obtidos por meio da Emissão das Notas Comerciais serão destinados pela Devedora e/ou por suas controladas para o pagamento de despesas e gastos de natureza imobiliária relacionados à construção, reforma e/ou desenvolvimento dos imóveis identificados no item 1 deste **Anexo VIII** ("Imóvel(is) Destinação dos Recursos"), conforme o cronograma de destinação indicativo estipulado no item 2 deste **Anexo VIII** (a "Destinação dos Recursos").
- 1.2. Os recursos utilizados pela(s) controlada(s) da Devedora, por meio de transferência da Devedora para a(s) respectiva(s) controlada(s), deverão ser comprovados, mediante: (i) aumento de capital; (ii) adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC; (iii) subscrição de quotas ou ações de emissão; ou (iv) qualquer outra forma permitida em lei.
- 1.3. Em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais (se aplicável) ou de sua quitação, conforme o caso, a Devedora permanecerá obrigada a:
 - (i) aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da presente Operação conforme a Destinação de Recursos, até a data de vencimento dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da presente Operação, o que ocorrer primeiro.
 - (ii) prestar contas ao Agente Fiduciário acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos deste instrumento, incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário.
 - (iii) caso ocorra o resgate ou o vencimento antecipado dos CRI, e não tenha sido comprovada a destinação da totalidade dos recursos captados, observada a data de vencimento dos CRI, a Devedora continuará a ser a responsável pelo pagamento da parcela devida ao Agente Fiduciário a título de verificação da destinação dos recursos, até o vencimento original dos CRI ou até que a comprovação de destinação da totalidade dos recursos seja efetivada, o que ocorrer primeiro.
- 1.4. Os cronogramas indicativos constantes no item 2 deste **Anexo VIII** é meramente tentativo, indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, a Devedora e/ou suas controladas poderão destinar os recursos provenientes das Notas Comerciais em datas diversas das previstas no cronograma indicativo, observada a obrigação da Devedora e/ou de suas controladas de realizar a integral destinação de recursos até a data de vencimento dos CRI ou até que a Devedora e/ou suas controladas comprovem a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com as Notas Comerciais, o que ocorrer

primeiro. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo, (i) não será necessário notificar o Agente Fiduciário, tampouco será necessário aditar o Termo de Emissão ou quaisquer outros Documentos da Operação, e (ii) não será configurado qualquer Evento de Inadimplemento das Notas Comerciais e nem dos CRI, desde que a Devedora e/ou suas controladas comprovem a integral destinação de recursos até a data de vencimento dos CRI. 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.

- 1.5. A Devedora enviará ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, semestralmente, até **31 de julho** e **31 de janeiro**, e até a comprovação da alocação do total de recursos líquidos das Notas Comerciais, o Relatório Semestral, nos termos do modelo constante do **Anexo III do Termo de Emissão**, cujo primeiro relatório será devido em 31 de janeiro de 2027 e o segundo em 31 de julho de 2027 e assim sucessivamente, acompanhado dos Documentos da Destinação de Recursos, com descrição detalhada e exaustiva da Destinação de Recursos, descrevendo os valores e percentuais destinados ao(s) Imóvel(is) Destinação dos Recursos aplicado no respectivo período, respeitado o prazo limite da Data de Vencimento.
- 1.6. O Agente Fiduciário analisará o Relatório Semestral e os Documentos da Destinação de Recursos enviados pela Devedora e apurará o valor comprovado a cada ciclo e verificará se todas as despesas elencadas poderão ser utilizadas para fins de comprovação da destinação dos recursos. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação de destinação de recursos 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, nos termos da legislação aplicável.
- 1.7. O Agente Fiduciário deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos das Notas Comerciais.
- 1.8. As Partes declaram que os Imóvel(is) Destinação dos Recursos foram e/ou serão objeto de destinação de recursos no âmbito da Dívida Existente Botânica, da Dívida Existente Parque dos Ingleses e da Dívida Existente Maison, conforme o caso, e que tais recursos são insuficientes para conclusão das obras dos respectivos empreendimentos. Portanto, a Devedora declara que a presente operação tem como objetivo captar recursos complementares ao desenvolvimento dos respectivos empreendimentos, levando-se em conta, para sua definição, o montante de recursos até o momento despendido, a destinação de recursos programada das dívidas existentes, o custo global das obras e o andamento dos cronogramas físico-financeiros.

- 1.9. 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 recursos oriundos do desembolso das Notas Comerciais, nos termos da presente Operação.
- 1.10. Adicionalmente, sempre que solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá enviar os documentos solicitados, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência do prazo demandado pela autoridade competente ou em prazo inferior que venha a ser concedido pela autoridade ou autarquia reguladora, o qual será de conhecimento da Devedora por meio de comunicação enviada pelo Agente Fiduciário e/ou pela Securitizadora.
- 1.11. A Devedora, desde já, autoriza a Securitizadora e o Agente Fiduciário a verificarem, a qualquer tempo, por força de uma solicitação expedida por órgãos públicos, a Destinação de Recursos, diretamente ou por meio de empresas contratadas.
- 1.12. A qualquer tempo, até a data de vencimento dos CRI, a Devedora poderá inserir novos imóveis para que sejam também objeto de Destinação dos Recursos, mediante prévia decisão dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial. Caso proposto pela Devedora, tal inserção deverá ser aprovada por Titulares dos CRI em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI que representem 50% (cinquenta por cento) da totalidade dos CRI em Circulação, seja em primeira ou segunda convocação. Caso a referida Assembleia Especial não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Devedora para a inserção de novos imóveis será considerada aprovada. A inserção de novos imóveis deverá ser solicitada à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, por meio do envio de comunicação escrita pela Devedora nesse sentido. Após o recebimento da referida comunicação, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial dos Titulares dos CRI em até 7 (sete) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível e, caso a solicitação de inserção seja aprovada pela Securitizadora, conforme deliberado em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, esta deverá ser refletida por meio de aditamento ao Termo de Emissão e a este Termo de Securitização, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.
- 1.13. A Devedora e os Avalistas se obrigam, 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 nesta Cláusula, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos Titulares dos CRI ou do Agente Fiduciário.
- 1.14. O Agente Fiduciário deverá tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta Cláusula em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da Destinação de Recursos aqui estabelecida, excetuadas informações e eventuais

esclarecimentos que tenham que ser prestados aos Titulares dos CRI, à Securitizadora e a qualquer autoridade competente.

- 1.15.** O Agente Fiduciário não realizará, diretamente ou por meio de consultores contratados para este fim, o acompanhamento físico de quaisquer obras, estando tal verificação, quando aplicável, restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário dos relatórios e documentos acima previstos. Nesse sentido, o Agente Fiduciário considerará como corretas e verídicas as informações eventualmente fornecidas pela Devedora a respeito de qualquer acompanhamento físico da Destinação de Recursos informada no Relatório Semestral.
- 1.16.** Uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos das Notas Comerciais em observância à Destinação de Recursos, a Devedora ficará desobrigada com relação ao envio dos relatórios e Documentos da Destinação de Recursos referidos nesta Cláusula (exceto se em razão de determinação de autoridade ou órgão fiscalizador), assim como o Agente Fiduciário ficará desobrigado da responsabilidade de verificação da Destinação de Recursos.
- 1.17.** Sem prejuízo do quanto previsto na Cláusula 20.29 acima, caso a Devedora deixe de cumprir a obrigação de comprovar a Destinação de Recursos até a Data de Vencimento nos termos e na forma deste Termo de Securitização, 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.

DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS E CRONOGRAMA DA DESTINAÇÃO DE RECURSOS

1 – Descrição dos Imóveis

Imóvel	Destinação	Endereço	Matrícula	Proprietária	CNPJ/CPF	Percentual dos recursos captados na Oferta para fins de destinação	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?	Foi objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
Botânica	R\$110.000.000,00	Avenida João Ambiel nº 1.021, Sítio São José, Bairro Sítio Velho	Matrícula nº 5.436 do Oficial do RI de Indaiatuba/SP	Residencial São José Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	41.858.901/0001-04	64,97	Não	Sim	Sim
Liverpool	R\$ 21.000.000,00	Av. Dr. Luiz Mendes de Almeida, Sorocaba/SP	Mat. nº 131.042 – 2º RI de Sorocaba/SP	Residencial Luiz Mendes Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	40.408.844/0001-90	12,40%	Não	Sim	Sim
Londres	R\$ 21.000.000,00	Av. Dr. Luiz Mendes de Almeida, Sorocaba/SP	Mat. nº 131.043 – 2º RI de Sorocaba/SP	Parque dos Ingleses – Londres Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	41.887.954/0001-45	10,22%	Não	Sim	Sim
Maison	R\$17.300.000,00	Rua Antônio Perez Hernandez, lado ímpar, Bairro Vossoroca, Sorocaba/SP	Mat. nº 111.215 – 2º RI de Sorocaba/SP	Maison Visconde Empreendimentos SPE Ltda.	41.001.597/0001-76	9,35%	Não	Sim	Sim

2 - Cronograma Indicativo

Ano	Semestre	Botânica	Liverpool	Londres	Maison	Total
2026	1º Semestre	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -

	2º Semestre	R\$ 31.500.000	R\$ 16.500.000	R\$ 17.500.000	R\$ 12.300.000	R\$ 77.800.000
2027	1º Semestre	R\$ 35.400.000	R\$ 4.500.000	R\$ 3.500.000	R\$ 5.000.000	R\$ 48.400.000
	2º Semestre	R\$ 38.100.000	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 38.100.000
2028	1º Semestre	R\$ 5.000.000	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 5.000.000
	2º Semestre	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -

Os cronogramas indicativos são meramente tentativos e indicativos e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação dos cronogramas tentativos tal fato não implicará em um Evento de Inadimplemento. Adicionalmente, a verificação da observância aos cronogramas indicativos 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.

Os Cronogramas Indicativos da destinação dos recursos pela Devedora foram elaborados com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado o histórico de recursos aplicados pela Devedora nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral.

Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 101ª (Centésima Primeira) Emissão, em 2 (Duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Visconde Incorporadora e Construtora Ltda.

ANEXO IX FATORES DE RISCO

O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora quanto à Devedora, aos Garantidores e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente Emissão.

Riscos Relacionados Ao Ambiente Macroeconômico

Política Econômica do Governo Federal

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

As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas, envolveram no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras.

Não existe possibilidade de controle ou previsão, com significativo grau de certeza, das medidas ou políticas que o Governo poderá adotar no futuro. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Devedora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças nas políticas públicas e por fatores como:

- variação nas taxas de câmbio;
- controle de câmbio;
- índices de inflação;
- flutuações nas taxas de juros;
- falta de liquidez nos mercados, financeiro e de capitais brasileiros;
- racionamento de energia elétrica;

- instabilidade de preços;
- mudança na política fiscal e no regime tributário; e
- medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País.

Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto a modificações por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e os resultados operacionais da Devedora, e por conseqüência, o desempenho financeiro dos CRI.

Efeitos da Política Anti-Inflacionária

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

Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que os Créditos Imobiliários e os Contratos de Garantia não sejam capazes de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o pagamento dos Investidores está baseado na realização destes ativos, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores.

Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do real

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

As depreciações do Real frente ao Dólar também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Devedora ou dos Garantidores.

Mudanças na economia global e outros mercados emergentes

O mercado de títulos e valores mobiliários nacional é influenciado, em vários graus, pela economia e condições dos mercados globais, e especialmente pelos mercados dos países da América Latina e de outros emergentes. A reação dos Investidores ao desenvolvimento em outros países pode ter um impacto desfavorável no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras. Crises em outros países emergentes ou políticas econômicas de outros países, dos Estados Unidos em particular, podem reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras. Qualquer dos acontecimentos mencionados acima pode afetar desfavoravelmente a liquidez do mercado e até mesmo a qualidade do portfólio dos Créditos Imobiliários que lastreiam o CRI.

Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de juros

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

Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica

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

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 mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa ou a sua lucratividade se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

Fatores de Risco Relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária

Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores.

A securitização de direitos creditórios imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei 9.514, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997 e revogada pela Lei 14.430. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 20 (vinte) anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, com aproximadamente quinze anos de existência no país, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando

assim um risco aos investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos investidores.

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

A estrutura jurídica do CRI e o modelo desta operação financeira considera um conjunto de obrigações estipuladas entre as partes por meio de contratos e títulos de crédito, com base na legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade na utilização desta alternativa de financiamento e da falta de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderão ser verificados efeitos adversos e perdas por parte dos Titulares de CRI em razão de discussões quanto à eficácia das obrigações previstas na estrutura adotada para os CRI, na eventual discussão quanto à aplicabilidade ou exigibilidade de quaisquer de seus termos e condições em âmbito judicial.

Fatores de Risco Relacionados aos CRI e à Oferta

Alterações na legislação tributária aplicável aos CRI - Pessoas Físicas.

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares de CRI estão isentos de IRRF – Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis. Adicionalmente, está sob discussão a conversão em lei da Medida Provisória nº 694/2015 que extingue a isenção tributária para os Titulares de CRI que sejam pessoas físicas. Caso referida medida provisória seja convertida em lei, os Titulares de CRI que sejam pessoas físicas poderão ser prejudicados, tendo em vista que não haverá isenção tributária.

Eventuais Divergências na Interpretação das Normas Tributárias Aplicáveis.

Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas físicas estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. Além disso, não há uniformidade na interpretação quanto à tributação aplicável sobre os ganhos decorrentes da alienação dos CRI no mercado secundário e dessa modalidade de operação estruturada em geral. Existem pelo menos duas interpretações correntes a respeito do imposto de renda incidente sobre a diferença positiva entre o valor de alienação e o valor da aplicação dos CRI, quais sejam (i) a de que os ganhos decorrentes da alienação dos CRI estão sujeitos ao imposto de renda na fonte, tais como os rendimentos de renda fixa, em conformidade com as alíquotas regressivas previstas no artigo 1º da Lei nº 11.033; e (ii) a de que os ganhos decorrentes da alienação dos CRI são tributados como ganhos líquidos nos termos do artigo 52, §2º, da Lei nº 8.383, sujeitos, portanto, ao imposto de renda a ser recolhido pelo vendedor até o último Dia Útil do mês subsequente ao da apuração do ganho, à alíquota de 15% (quinze por cento) estabelecida pelo inciso II do caput do artigo 2º da Lei nº 11.033. Tampouco há jurisprudência consolidada sobre o assunto. Divergências no recolhimento do imposto de renda devido podem ser passíveis de sanção pela Secretaria da Receita Federal. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais e

autoridades governamentais a respeito da operação poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares.

Falta de Liquidez dos CRI no Mercado Secundário.

O mercado secundário de CRI não opera de forma ativa e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado forte para negociação dos CRI, a permitir sua alienação pelos investidores, caso decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o investidor que subscrever ou adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário e deve estar ciente da eventual necessidade de manutenção do seu investimento nos CRI até a Data de Vencimento. Adicionalmente, considerando que poderá ser aceita a participação de investidores que sejam pessoas vinculadas, tal situação poderá ser agravada pela participação de pessoas vinculadas na Oferta, o que poderá resultar em redução adicional da liquidez esperada dos CRI no mercado secundário. Ainda, após o encerramento da Oferta, os CRI somente poderão ser negociados no mercado secundário entre Investidores Profissionais, salvo se, anualmente, a Devedora apresentarem suas demonstrações financeiras auditadas à Securitizadora, nos termos do artigo 51, § 2º, da Resolução CVM 60.

Quórum de deliberação na Assembleia Especial.

As deliberações tomadas em Assembleia Especial serão aprovadas pela maioria dos Titulares de CRI em Circulação, e, em certos casos, exigirão um quórum de maioria simples ou qualificado conforme estabelecido neste Termo de Securitização. O Titular do CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste um voto desfavorável, não compareça à Assembleia Especial ou se abstenha de votar, não existindo qualquer mecanismo para o resgate, a amortização ou a venda compulsória no caso de dissidência em determinadas matérias submetidas à deliberação pela Assembleia Especial. Há também o risco de o quórum de instalação ou deliberação de determinada matéria não ser atingido e, dessa forma, os Titulares de CRI poderão ter dificuldade de, ou não conseguirão, deliberar matérias sujeitas à Assembleia Especial.

Prestadores de serviços dos CRI.

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

Riscos associados à guarda dos documentos que evidenciam a regular constituição dos direitos creditórios vinculados aos CRI.

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

Risco da Não Realização da Carteira.

A Emissora é uma companhia securitizadora de direitos creditórios imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de direitos creditórios imobiliários por meio da emissão dos CRI, cujos

patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento dos mesmos pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

Risco de liquidez dos Créditos Imobiliários

A Emissora poderá passar por um período de falta de liquidez na hipótese de descasamento entre o recebimento dos Créditos Imobiliários em relação aos pagamentos derivados dos CRI.

Risco de crédito

A Emissora está exposta ao risco de crédito decorrente do não recebimento dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI. Essa impontualidade, se reiterada, poderá importar a insolvência da Emissora.

Risco de Descontinuidade do Recebimento de Principal e Encargos.

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares de CRI decorrem direta e/ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; (ii) dos Direitos Creditórios; (iii) da eventual suficiência de recursos no Patrimônio Separado; e/ou (iii) da liquidação das Garantias previstas no Termo de Securitização. Os recebimentos oriundos dos itens acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas de pagamentos de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos recursos supra referidos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores.

Adicionalmente, a realização de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte do Investidor à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

O risco de crédito da Devedora e dos Adquirentes pode afetar adversamente os CRI.

O pagamento dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo pela Devedora. A capacidade de pagamento da Devedora, conforme aplicável, poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, da exposição ao seu risco de crédito ou em decorrência de fatores imprevisíveis que poderão afetar o fluxo de pagamentos dos CRI.

Os CRI são lastreados em Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais.

Os CRI têm seu lastro nos Créditos Imobiliários, cujo valor, por lei, deve ser suficiente para cobrir os montantes devidos aos Titulares de CRI durante todo o prazo de Emissão. Não existe garantia de que não ocorrerá futuro descasamento, interrupção ou inadimplemento em seu fluxo de pagamento, caso em que os titulares poderão ser negativamente afetados, quer seja por atrasos no recebimento ou mesmo pela dificuldade ou impossibilidade de receber tais recursos em função de inadimplemento por parte da Devedora ou dos Adquirentes.

Ocorrência de Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado poderão provocar efeitos adversos sobre o pagamento dos CRI.

Na ocorrência de Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado com a consequente obrigação de Resgate Antecipado dos CRI, poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para a quitação das obrigações perante os titulares de CRI.

Riscos Financeiros

Há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez.

Risco Estrutural

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

Risco em Função do Rito de Registro Automático

A Oferta, distribuída nos termos da Resolução CVM 160, será realizada por meio de registro automático de distribuição, de forma que as informações prestadas pela Emissora não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

Risco de Amortização Antecipada dos CRI ou Resgate Antecipado dos CRI

A ocorrência da Amortização Antecipada dos CRI ou do Resgate Antecipado dos CRI acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar perdas financeiras, tendo em vista a não obtenção do retorno integralmente esperado para o investimento realizado, bem como dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Restrição à negociação

Os CRI são objeto de oferta pública registrada pelo rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, ficando sua negociação no mercado secundário sujeita ao período de vedação previsto no artigo 86, inciso II, da citada instrução. Ainda, os CRI somente poderão ser negociados no mercado secundário entre Investidores Profissionais, salvo se, anualmente, a Devedora apresentarem suas demonstrações financeiras auditadas à Securitizadora, nos termos do artigo 51, § 2º, da Resolução CVM 60. Nesta hipótese, os CRI poderão ser negociados no mercado secundário entre Investidores Qualificados, nos mercados regulamentados de valores mobiliários, depois de decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, e entre o público investidor em geral depois de decorrido 1 (um) ano da data de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 86, inciso II, da Resolução CVM 160, sendo que a negociação dos CRI deverá sempre respeitar as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

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

A ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento, bem como de Amortização Antecipada dos CRI ou Resgate Antecipado dos CRI, acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos do parágrafo único do artigo 12 da Lei 9.514, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. Caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI.

Risco de não Formalização dos instrumentos de constituição das Garantias

As garantias estipuladas nos respectivos instrumentos de constituição das Garantias não estão devidamente constituídas na data de assinatura do Termo de Securitização, o que implica, que, caso durante o período em que não houver o devido registro nos Cartórios de Títulos e Documentos e/ou Juntas Comerciais competentes (conforme o caso), recaia qualquer gravame sobre as Garantias, esses gravames privilegiarão os seus respectivos credores em relação aos Titulares dos CRI. Esses fatos podem acarretar eventuais perdas aos investidores, caso os Créditos Imobiliários não sejam suficientes para liquidação do saldo devedor dos CRI.

Risco de Auditoria Legal com Escopo Limitado

A auditoria legal realizada no âmbito da Operação foi conduzida por escritório especializado, e teve escopo limitado à Visconde, às SPEs, aos Imóveis e aos Garantidores, envolvendo os documentos por eles disponibilizados, visando a: (i) identificar as autorizações societárias e os poderes de representação dos representantes; (ii) analisar seus respectivos documentos societários necessários para a celebração dos Documentos da Operação; e (iii) analisar as principais certidões fiscais e forenses, sendo certo que a referida auditoria deverá ser concluída anteriormente à liquidação dos CRI. Ademais, no âmbito da auditoria jurídica realizada para fins da Operação, foram identificadas contingências judiciais, débitos tributários, protestos e pendências documentais em nome da Devedora, das SPEs dos Empreendimentos e dos Garantidores, as quais encontram-se detalhadas nos fatores de risco específicos abaixo. A existência dessas contingências, bem como de eventuais novas contingências não identificadas, poderá afetar a capacidade financeira da Devedora e/ou dos Garantidores, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Devedora e/ou dos Garantidores de honrar as obrigações assumidas nos termos do Termo de Emissão e, consequentemente, dos CRI.

Fatores de Risco relacionados à Devedora

Riscos associados à ausência e/ou insuficiência de seguro para as atividades da Devedora

A manutenção de seguros de obras cujos valores podem se mostrar insuficientes para a proteção de perdas relevantes, assim como a ausência de cobertura para determinados tipos de perda, como por

exemplo, seguro patrimonial dos Empreendimentos, após o término da obra, pode acarretar efeito adverso à situação financeira da Devedora.

O descumprimento das leis e regulamentos ambientais e trabalhistas pode resultar em penalidades civis, criminais e administrativas.

A Devedora está sujeita a leis trabalhistas e ambientais locais, estaduais e federais, conforme o caso, assim como a regulamentos, autorizações e licenças que abrangem, entre outras coisas, o regime de contratação de seus empregados. Qualquer descumprimento dessas leis, regulamentos, licenças e autorizações, ou falha na sua obtenção ou renovação, podem resultar na aplicação de penalidades civis, criminais e administrativas, tais como imposição de multas, cancelamento de licenças (inclusive licenças de funcionamento que podem resultar na paralisação das atividades da Devedora) e revogação de autorizações, além da publicidade negativa e responsabilidade pelo saneamento ou por danos ambientais. Devido à possibilidade de regulamentos ou outros eventos não previstos, especialmente considerando que as leis trabalhistas e/ou ambientais se tornem mais rigorosas no Brasil, o montante e prazo necessários para futuros gastos para manutenção da conformidade com os regulamentos pode aumentar e afetar de forma adversa a disponibilidade de recursos para dispêndios de capital e para outros fins. A conformidade com novas leis ou com as leis e regulamentos ambientais e/ou trabalhistas, conforme o caso, em vigor podem causar um aumento nos custos e despesas da Devedora.

Financiamentos em condições aceitáveis podem não estar disponíveis para atender as necessidades futuras de capital da Devedora.

As condições econômicas e financeiras globais continuam voláteis. Se linhas de crédito não estiverem disponíveis quando necessário, ou se estiverem disponíveis apenas em condições desfavoráveis, a Devedora poderá enfrentar dificuldades para atender suas necessidades de capital, aproveitar oportunidades de negócio ou reagir a pressões competitivas, o que pode afetar de forma adversa seus negócios, condição financeira e rentabilidade. A Devedora também poderá precisar de recursos adicionais para crescer e expandir suas operações, que espera financiar através de seu fluxo de caixa operacional. A Devedora poderá ainda procurar novas formas de liquidez adicional por meio de empréstimos bancários convencionais ou de dívida ou emissão de valores mobiliários em mercados privados ou públicos. A Devedora não poderá fornecer qualquer garantia de que fluxos de caixa provenientes de suas operações serão suficientes para financiar seus investimentos ou que será capaz de obter fundos adicionais dos mercados financeiros. Se a Devedora não for capaz de gerar fluxos de caixa ou levantar fundos adicionais suficientes para cobrir seus investimentos, poderá não alcançar as eficiências operacionais desejadas ou não executar totalmente os seus planos de expansão, o que poderá impactar em sua competitividade e, portanto, os resultados de suas operações.

A Devedora está sujeita à falência, recuperação judicial ou extrajudicial.

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Devedora está sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Eventuais contingências da Devedora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar sua capacidade financeira e operacional, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Devedora de honrar as obrigações assumidas nos termos do Termo de Emissão e, conseqüentemente, dos CRI. Os CRI são quirografários e não contam com qualquer garantia adicional prestada pela Devedora e/ou pela Emissora.

Risco decorrente da existência de contingências judiciais em nome da Devedora e dos Garantidores

No âmbito da auditoria legal realizada para fins da Operação, ficou constatado que a Devedora e os Garantidores possuem contingências judiciais em seu nome. Caso tais contingências venham a se materializar, não é possível garantir que tal materialização não ocasionará um efeito material adverso na análise de crédito da Devedora e/ou dos Garantidores ou em sua capacidade de pagamento e de cumprimento de suas obrigações no âmbito dos Documentos da Operação.

Risco decorrente da existência de débitos fiscais parcelados em nome da Devedora

No âmbito da auditoria legal realizada para fins da Operação, ficou constatado que a Devedora possui débitos fiscais parcelados. Caso a Devedora não realize o pagamento dos respectivos parcelamentos de maneira tempestiva, todo o valor dos respectivos débitos fiscais tornar-se-á exigível. Portanto, não é possível garantir que a Devedora pagará as parcelas de tais parcelamentos de maneira tempestiva, tampouco que uma eventual cobrança de tais débitos não ocasionará um efeito material adverso na análise de crédito da Devedora ou em sua capacidade de pagamento e de cumprimento de suas obrigações no âmbito dos Documentos da Operação.

Risco decorrente da existência de débitos fiscais parcelados em nome dos Garantidores

No âmbito da auditoria legal realizada para fins da Operação, ficou constatado que os Garantidores possuem débitos fiscais parcelados. Caso os Garantidores não realizem o pagamento dos respectivos parcelamentos de maneira tempestiva, todo o valor dos respectivos débitos fiscais tornar-se-á exigível. Portanto, não é possível garantir que os Garantidores pagarão as parcelas de tais parcelamentos de maneira tempestiva, tampouco que uma eventual cobrança de tais débitos não ocasionará um efeito material adverso na análise de crédito dos Garantidores ou em sua capacidade de pagamento e de cumprimento de suas obrigações no âmbito dos Documentos da Operação.

Risco decorrente do volume elevado de protestos em nome da Devedora e das SPEs dos Empreendimentos

No âmbito da auditoria jurídica realizada para fins da Operação, foi constatada a existência de protestos em nome de todas as SPEs dos Empreendimentos e da Devedora. O volume expressivo de protestos pode evidenciar situações de inadimplência junto a fornecedores e prestadores de serviço vinculados às obras dos Empreendimentos, o que poderá afetar o andamento regular das obras, a reputação das sociedades e, consequentemente, a capacidade de pagamento das Obrigações Garantidas. Não é possível garantir que a Devedora e/ou as SPEs dos Empreendimentos obterão êxito no cancelamento ou sustação de tais protestos nos prazos previstos nos Documentos da Operação.

Risco decorrente de passivo ambiental identificado nos Empreendimentos

No âmbito da auditoria jurídica realizada para fins da Operação, foi identificada avaliação preliminar de contaminação em terreno vinculado a um dos Empreendimentos, a qual concluiu que a área é suspeita de contaminação em razão de histórico de atividade potencialmente geradora. Até a data de conclusão da auditoria jurídica, não foi disponibilizado o laudo confirmatório de contaminação recomendado pelo estudo. Caso a contaminação venha a ser confirmada, poderão decorrer obrigações de remediação perante os órgãos ambientais competentes, com potencial impacto sobre o cronograma das obras, a emissão do Habite-se e, consequentemente, sobre os fluxos de pagamento dos Créditos Imobiliários e

dos CRI. Adicionalmente, foram identificados autos de infração e termos de compromisso de recuperação ambiental firmados no âmbito de outros Empreendimentos. Embora as medidas de compensação e multas tenham sido reportadas como quitadas e comprovadas até a presente data, não é possível garantir que novas exigências ambientais não serão impostas, o que poderá afetar adversamente a situação financeira da Devedora e das SPEs dos Empreendimentos.

Risco decorrente da documentação pendente no âmbito da auditoria jurídica

A auditoria jurídica realizada no âmbito da Operação não foi integralmente concluída até a presente data, remanescendo pendências documentais relevantes, incluindo, entre outras, certidões comprobatórias de inexistência de desapropriação, melhoramentos e tombamento, certidões de uso e ocupação do solo, certidões de débitos tributários mobiliários em diversos municípios, relatórios de débitos e extratos de parcelamento, laudo confirmatório de contaminação ambiental e documentação relativa a ônus e gravames imobiliários. A não obtenção ou a obtenção de resultados desfavoráveis em relação aos documentos pendentes poderá revelar contingências adicionais não identificadas, afetando a análise de crédito da Devedora, dos Garantidores e a regularidade dos Imóveis dos Empreendimentos.

Risco decorrente do endividamento crescente e da redução de lucratividade das SPEs dos Empreendimentos

Conforme as demonstrações financeiras analisadas no âmbito da Operação, observou-se aumento relevante do endividamento das SPEs dos Empreendimentos entre os exercícios de 2024 e 2025, acompanhado de redução significativa de receitas e lucratividade. Esse cenário de alavancagem crescente e deterioração de resultados poderá afetar a capacidade das SPEs dos Empreendimentos de gerar fluxo de caixa suficiente para honrar as obrigações assumidas no âmbito dos Documentos da Operação e, consequentemente, as Obrigações Garantidas.

Demais riscos

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora e dos Garantidores, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O investimento nos CRI poderá estar sujeito a outros riscos advindos de fatores exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos valores mobiliários de modo geral.

Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 101ª (Centésima Primeira) Emissão, em 2 (Duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Visconde Incorporadora e Construtora Ltda.

ANEXO X

TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

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

Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF:

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF a alíquotas regressivas que variam de 15% (quinze por cento) a 22,5% (vinte e dois e meio por cento), dependendo do prazo dos investimentos. As alíquotas diminuem de acordo com o prazo de investimento, sendo de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) para a aplicação com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; 20% (vinte por cento) para a aplicação com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias; 17,5% (dezessete e meio por cento) para a aplicação com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias; e 15% (quinze por cento) para a aplicação com prazo de mais de 720 (setecentos e vinte) dias (artigo 1º da Lei nº 11.033, e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 (“Lei nº 8.981”). Estes prazos de aplicação devem ser contados da data em que os Investidores efetuaram o investimento, até a data do resgate/recebimento dos recursos.

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de Investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, 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, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

Os Investidores pessoas físicas estão isentos do IRRF e do imposto de renda na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, II, da Lei nº 11.033). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015).

Os Investidores, quando forem pessoas jurídicas isentas, terão seus rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável com o imposto devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, II, da Lei nº 8.981). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito esta sua condição de entidade imune à fonte pagadora (artigo 71 da Lei nº 8.981, na redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1955).

O IRRF, às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação

do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei nº 8.981). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas, corresponde a 9% (nove por cento) para instituições não financeiras, 16% (dezesesseis por cento) para instituições financeiras (exceto bancos) e 21% (vinte e um por cento) para bancos.

As carteiras dos fundos de investimento estão isentas do imposto de renda (artigo 28, §10, da Lei nº 9.532) e, para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, §1º, da Lei nº 8.668, a isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a imposto de renda na fonte, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. As aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao imposto de renda na fonte. Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto de renda sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei nº 8.981, na redação da Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1955 e artigo 5º da Lei nº 11.053, de 29 de dezembro de 2004). Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento) e pela CSLL, à alíquota de 16% (dezesesseis por cento) para instituições financeiras (exceto bancos) e 21% (vinte e um por cento) para bancos.

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento tributário cabível em relação aos investidores residentes ou domiciliados no Brasil (artigo 78 da Lei nº 8.981). Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos investidores externos cujos recursos adentrarem o Brasil de acordo com as normas e condições da Resolução nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 do Conselho Monetário Nacional, e que não sejam residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida. Nessa hipótese, os rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda à alíquota máxima de 15% (quinze por cento) (artigo 81 da Lei nº 8.981, artigo 11 da Lei nº 9.249, de 29 de dezembro de 1995, artigo 16 da Medida Provisória nº 2.189-49).

Com base na legislação em vigor, será considerado país ou jurisdição com tributação favorecida: (i) aquele que não tribute a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), atualmente reduzido para 17% (dezessete por cento) para os países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal conforme definido pela Instrução Normativa nº 1.530/2014; e (ii) aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A Instrução Normativa RFB nº 1.037, de 04 de junho de 2010, lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida. Com relação aos investidores estrangeiros, estes ficam isentos do imposto de renda sobre os ganhos de capital auferidos: (i) em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos

resultados positivos auferidos nas operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, e (ii) nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (artigo 81, §§ 1º e 2º, “b”, da Lei nº 8.981). Outros rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros, não definido como ganho de capital (à exceção de dividendos, atualmente isentos no Brasil), sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de (i) 10% (dez por cento), em relação a aplicações nos fundos de investimento em ações, operações de “swap” e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e (ii) 15% (quinze por cento), nos demais casos, inclusive aplicações/operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa (artigo 81 da Lei nº 8.981 e artigo 11 da Lei nº 9.249, de 29 de dezembro de 1995).

É prevista, ainda, alíquota zero de imposto de renda a esses investidores estrangeiros 4.373 sobre rendimentos proporcionados por CRI, a depender de alguns requisitos, todos cumulativos, a saber: (i) remuneração por taxa de juros prefixada, vinculada à índice de preço ou à Taxa Referencial – TR, vedada pactuação total ou parcial de taxa de juros pós-fixada; e (ii) prazo médio ponderado superior a 4 (quatro) anos (fórmula a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); (iii) vedação à recompra dos CRI pelo emissor (i.e., pela companhia securitizadora) ou parte a ele relacionada e o cedente ou originador (p.ex., instituição financeira) nos 2 (dois) primeiros anos após a emissão (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (iv) vedação à liquidação antecipada dos CRI por meio de resgate ou pré-pagamento (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (v) inexistência de compromisso de revenda assumido pelo comprador; (vi) se existente o pagamento periódico de rendimentos, realização no prazo de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias; (vii) comprovação de que os CRI estejam registrados em sistema de registro, devidamente autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, nas respectivas áreas de competência (viii) procedimento simplificado que demonstre o compromisso de alocar os recursos captados no pagamento futuro ou no reembolso de gastos, despesas ou dívidas relacionados a projetos de investimento, inclusive os voltados à pesquisa, desenvolvimento e inovação (em forma a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); e (ix) o projeto de investimento deve ser capaz de demonstrar que os gastos, despesas ou dívidas passíveis de reembolso ocorreram em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses da data de encerramento da oferta pública (artigo 1º e § 1º-B, da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011. (“Lei n 12.341”)).

A mesma alíquota zero se estende também às cotas de fundos de investimento exclusivos para investidores não residentes que possuam no mínimo 85% (oitenta e cinco por cento) do valor do patrimônio líquido do fundo aplicado em CRI e outros títulos previstos no artigo 1º da Lei nº 12.431. O percentual poderá ser de 67% (sessenta e sete por cento) nos dois primeiros anos a partir da oferta pública inicial das cotas constitutivas do patrimônio inicial do fundo.

Os fundos também deverão obedecer a requisitos adicionais, a merecer menção o requisito concernente à necessidade do fundo se enquadrar à composição de carteira em até 180 (cento e oitenta dias) dias após sua constituição, ou em 90 (noventa) dias se apenas decidir se reenquadrar para gozar do tratamento tributário.

O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos investimentos estrangeiros (Resolução nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 do Conselho Monetário Nacional) oriundos de país ou jurisdição com tributação favorecida (conforme descrito acima), hipótese em que os investidores externos sujeitar-se-ão às mesmas regras de tributação previstas para investidores residentes ou domiciliados no Brasil (artigo 29, §1º, da Medida Provisória 2.158-35, artigo 16, §2º, da Medida Provisória nº 2.189-49, artigo

24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, conforme alterada, e artigo 8º da Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, artigo 1º, Lei nº 12.431 e artigo 17, Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013, conforme alterada). Haverá também incidência do IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso de operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei nº 8.981 c/c artigo 2º, “caput” e §1º, da Lei nº 11.033 e artigo 85, I e II, da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015).

É responsável pela retenção do IRRF a pessoa jurídica que efetuar o pagamento dos rendimentos ou a instituição ou entidade que, embora não seja fonte pagadora original, faça o pagamento ou crédito dos rendimentos ao beneficiário final (artigo 6º do Decreto-Lei nº 2.394, de 21 de dezembro de 1987, e artigo 65, §8º, da Lei nº 8.981).

No caso de CRI relacionados à captação de recursos destinados à implementação de projetos de investimento na área de infraestrutura, ou de produção econômica intensiva em pesquisa, desenvolvimento e inovação, considerados como prioritários na forma regulamentada pelo Poder Executivo federal, os rendimentos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas residentes ou domiciliadas no País sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda, exclusivamente na fonte, às seguintes alíquotas: (i) 0% (zero por cento), quando auferidos por pessoa física; e (ii) 15% (quinze por cento), quando auferidos por pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado, pessoa jurídica isenta ou optante pelo Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Simples Nacional) (artigo 2º, da Lei nº 12.431 e artigo 17, Lei nº 12.844 de 19 de julho de 2013)). Nos termos do §7º, do artigo 2º, da Lei nº 12.431 os rendimentos produzidos pelo CRI sujeitam-se à alíquota reduzida acima, mesmo que o valor captado não seja alocado no projeto de investimento relacionado, sem prejuízo das multas aplicáveis ao emissor e ao cedente dos créditos originários (artigo 49, §9º, da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015).

IOF:

Imposto sobre operações relativas a Títulos e Valores Mobiliários (IOF/Títulos):

As operações com Certificados de Recebíveis Imobiliários estão sujeitas à alíquota zero de IOF, na forma do artigo 32, §2º, VI do Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, com sua redação alterada pelo Decreto 7.487/2011. Porém, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

Imposto sobre Operações de Câmbio (IOF/Câmbio):

Investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373) estão sujeitos à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e no retorno dos recursos (artigo 15-B, inciso XVI e XVII do Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007). Porém, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

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

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

O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, conforme alterada, e artigo 1º da Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, conforme alterada, e da Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada).

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas a tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto nº 8426/2015, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% (zero inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) para PIS e 4% (quatro por cento) para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI). Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em CRI, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas (o que exclui a receita financeira). Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos poderão ser tributados pela COFINS, à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento).

Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 101ª (Centésima Primeira) Emissão, em 2 (Duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Visconde Incorporadora e Construtora Ltda.

ANEXO XI

EVENTOS DE INADIMPLEMENTO E PAGAMENTO ANTECIPADO FACULTATIVO

1. PAGAMENTO ANTECIPADO

1.1. Amortização Antecipada Facultativa. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo, com recursos próprios, realizar a Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais.

1.1.1. A Amortização Antecipada Facultativa deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do saldo devedor das Notas Comerciais (caso a Devedora deseje realizar uma Amortização Antecipada Facultativa em valor superior, deverá realizar o Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais).

1.1.2. Para fins da realização da Amortização Antecipada Facultativa, a Devedora deverá observar o seguinte:

- (i) A Devedora deverá notificar a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, por escrito, com, no mínimo, 30 (trinta) dias corridos de antecedência da respectiva data em que pretende realizar a Amortização Antecipada Facultativa. Esta comunicação deve indicar o Valor da Amortização Antecipada Facultativa, bem como a Data de Pagamento em que será realizada, sendo a Data de Pagamento obrigatoriamente uma das Datas de Pagamento constantes do Cronograma de Pagamentos.
- (ii) A Securitizadora deverá confirmar à Devedora o valor da Amortização Antecipada Facultativa em até 5 (cinco) Dias Úteis da notificação enviada pela Devedora.
- (iii) Os prazos indicados nas Cláusulas (i) e (i) acima são estipulados de modo a proporcionar a operacionalização, pela Securitizadora, dos pagamentos dos CRI, motivo pelo qual a Securitizadora poderá renunciar ao seu cumprimento, a seu critério, caso consiga operacionalizar tais pagamentos em tempo menor.
- (iv) Uma vez notificada a intenção de realizar a Amortização Antecipada Facultativa, a Devedora passa a ser obrigada a realizar o referido pagamento.
- (v) Os recursos da Amortização Antecipada Facultativa devem ser disponibilizados pela Devedora, na Conta Centralizadora, até as 15h00min do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Pagamento.

1.2. **Resgate Antecipado Facultativo.** A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo, com recursos próprios, realizar o Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais.

1.2.1. Para fins da realização do Resgate Antecipado Facultativo, a Devedora deverá observar o seguinte:

- (i) A Devedora deverá notificar a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, por escrito, com, no mínimo, 30 (trinta) dias corridos de antecedência da respectiva data em que pretende realizar o Resgate Antecipado Facultativo. Esta comunicação deve indicar a Data de Pagamento em que será realizado, sendo a Data de Pagamento obrigatoriamente uma das Datas de Pagamento constantes do Cronograma de Pagamentos.
- (ii) A Securitizadora deverá informar à Devedora o valor do Resgate Antecipado Facultativo em até 5 (cinco) Dias Úteis da notificação enviada pela Devedora.
- (iii) Os prazos indicados nas Cláusulas (i) e (i) acima são estipulados de modo a proporcionar a operacionalização, pela Securitizadora, dos pagamentos dos CRI, motivo pelo qual a Securitizadora poderá renunciar ao seu cumprimento, a seu critério, caso consiga operacionalizar tais pagamentos em tempo menor.
- (iv) Uma vez notificada a intenção de realizar o Resgate Antecipado Facultativo, a Devedora passa a ser obrigada a realizar o referido pagamento.
- (v) Os recursos do Resgate Antecipado Facultativo devem ser disponibilizados pela Devedora, na Conta Centralizadora, até as 15h00min do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Pagamento.

1.2.2. As Notas Comerciais objeto de Resgate Antecipado Facultativo deverão necessariamente ser canceladas.

1.2.3. Não será permitido o resgate parcial das Notas Comerciais.

1.2.4. Na ocorrência do Resgate Antecipado Facultativo, caso a destinação dos recursos das Notas Comerciais não tenha sido integralmente realizada, a Devedora permanecerá obrigada a comprová-la.

1.3. **Amortização Antecipada Obrigatória ou Resgate Antecipado Obrigatório.** A Devedora deverá a amortização ou o resgate das Notas Comerciais, conforme o caso, de forma compulsória, sem aplicação de qualquer prêmio, nas seguintes hipóteses:

- (i) para o reenquadramento do Índice de Liquidez de Garantias, nos termos da Cláusula **Erro! Fonte de referência não encontrada.**¹¹ deste Termo de Securitização;
2. com a integralidade dos Dividendos, a serem transferidos para a Conta Centralizadora após a verificação da respectiva Condição Suspensiva, nos termos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Dividendos (SPEs); e/ou

3. com a integralidade dos Direitos Creditórios Botânica, a serem transferidos para a Conta Centralizadora após a verificação da respectiva Condição Suspensiva, nos termos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária (Unidades Botânica), observado que, até a extinção do Patrimônio de Afetação do Empreendimento Botânica, os recursos poderão ser utilizados para amortização ou resgate das Notas Comerciais apenas até o limite correspondente a 64,97% (sessenta e quatro inteiros e noventa e sete décimos por cento) do Valor Total da Emissão das Notas Comerciais, equivalente à parcela dos recursos das Notas Comerciais destinada ao Empreendimento Botânica. Após a extinção do Patrimônio de Afetação do Empreendimento Botânica, tal limitação deixará de ser aplicável.

3.1.1. A Amortização Antecipada Obrigatória deverá observar o limite de 98% (noventa e oito por cento) do valor de emissão das Notas Comerciais.

3.1.2. A realização da Amortização Antecipada Obrigatória deverá abranger, proporcionalmente, todas as Notas Comerciais objeto da Amortização Antecipada Obrigatória.

- 3.2. **Aquisição Facultativa.** Não será permitida a Aquisição Facultativa.

2. VENCIMENTO ANTECIPADO

- 2.1. Eventos de Vencimento Antecipado. As Notas Comerciais poderão ser consideradas antecipadamente vencida e desde logo exigível, de acordo com os termos desta Cláusula, de forma não automática (exceto com relação às hipóteses descritas abaixo nesta Cláusula 2.2), independentemente de aviso extrajudicial ou interpelação judicial, tornando-se imediatamente exigível o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais, e de todos os encargos contratuais e legais incidentes até então, incluindo, multas e despesas, até a data do efetivo pagamento do saldo devedor, calculados de forma *pro rata die*, na hipótese de ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado listados abaixo:

- (i) Descumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer dos Garantidores, de qualquer obrigação pecuniária prevista neste instrumento e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, sem que tal descumprimento seja sanado no prazo 5 (cinco) Dias Úteis contados do descumprimento, sem prejuízo do pagamento de eventuais valores devidos a título de encargos moratórios;
- (ii) Descumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer dos Garantidores, de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste instrumento e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, sem que tal descumprimento seja sanado no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis, observados os prazos de cura específicos, quando aplicáveis;
- (iii) Pedido pela Devedora e/ou por qualquer dos Garantidores e/ou por qualquer das Afiliadas a qualquer credor ou classe de credores de plano de recuperação judicial ou extrajudicial, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou requerimento pela Devedora e/ou por qualquer dos Garantidores e/ou por qualquer das Afiliadas de respectiva recuperação

extrajudicial ou judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

- (iv) Extinção, liquidação ou dissolução da Devedora, de qualquer dos Garantidores e/ou de qualquer das Afiliadas;
- (v) Insolvência, pedido de autofalência da Devedora, de qualquer dos Garantidores e/ou de qualquer das Afiliadas ou pedido de falência formulado por terceiros em face da Devedora, de qualquer dos Garantidores e/ou de qualquer das Afiliadas, não elidido no prazo legal;
- (vi) Venda ou transferência de ativos da Devedora;
- (vii) Rescisão, resilição ou qualquer forma de extinção de qualquer dos Documentos da Operação;
- (viii) Caso quaisquer das Garantias e/ou Documento da Operação venham a ter suas vigências ou efeitos extintos ou limitados, seja por decisão judicial, nulidade, anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão de direito, que implique na impossibilidade de os Créditos Imobiliários figurarem como lastro dos CRI;
- (ix) Caso seja proferida decisão judicial transitada em julgado que preveja a anulação, o cancelamento ou a invalidação do Termo de Emissão e/ou qualquer dos demais Documentos da Operação;
- (x) Caso o Termo de Securitização venha a ter sua vigência ou efeitos extintos ou limitados antes do pagamento integral das Obrigações Garantidas, por decisão judicial transitada em julgado;
- (xi) Caso o Termo de Securitização venha a ter sua vigência ou efeitos extintos ou limitados antes do pagamento integral das Obrigações Garantidas, seja por decisão judicial, nulidade, anulação, resilição, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão de direito, que afete a realização da Operação;
- (xii) Caso qualquer das Garantias e/ou dos Documentos da Operação (além daqueles indicados nos itens (viii) e (ix) acima) venha a ter sua vigência ou efeitos extintos ou limitados antes do pagamento integral das Obrigações Garantidas, seja por decisão judicial, nulidade, anulação, resilição, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão de direito, que implique na deterioração ou depreciação de alguma Garantia;
- (xiii) Caso qualquer das Garantias constituídas no âmbito da Operação torne-se inábil, imprópria ou insuficiente para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas, a Devedora não ofereça nova garantia à Securitizadora, à sua exclusiva análise e aprovação, para substituição ou reforço nos termos dos seus respectivos instrumentos, mediante prévia e expressa anuência dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial;

- (xiv) Caso seja verificado, a qualquer tempo, pela Securitizadora, que qualquer das declarações e garantias prestadas pela Devedora e/ou por qualquer dos Garantidores nos Documentos da Operação é enganosa, imprecisa ou incorreta, de forma a causar efeito adverso materialmente relevante à Operação, a exclusivo critério dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial;
- (xv) Caso seja verificado, a qualquer tempo, pela Securitizadora, que qualquer das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou por qualquer dos Garantidores, conforme aplicável, deixou de ser válida ou não foi obtida;
- (xvi) Ocorrência de qualquer situação, inclusive, mas sem limitação, desapropriação dos Empreendimentos que, a exclusivo critério da Securitizadora, de qualquer forma impacte ou possa impactar adversamente o pagamento dos Créditos Imobiliários e/ou dos Direitos Creditórios ou, ainda, a suficiência de alguma Garantia;
- (xvii) Caso, a exclusivo critério da Securitizadora, ocorra alguma alteração injustificável e significativa no custo estimado de desenvolvimento dos Empreendimentos envolvido na Operação;
- (xviii) Caso a Securitizadora, conforme o caso, verifique, a qualquer tempo, que algum imóvel envolvido na operação foi vendido para qualquer Parte Relacionada da Devedora e/ou dos Garantidores, sem a prévia e expressa aprovação dos Titulares dos CRI;
- (xix) Caso seja verificado desvios de finalidade dos recursos destinados às obras dos Empreendimentos;
- (xx) Caso seja verificado atraso superior a 10% (dez por cento) em relação ao cronograma de obras vigente de cada Empreendimento, conforme indicado no **Anexo VIII** deste Termo de Securitização. Excepcionalmente em relação ao Empreendimento Botânica, cujo cronograma de obras ainda não foi concluído e, por essa razão, não integra o Anexo VIII, o Agente de Gestão deverá encaminhar o cronograma atualizado em até 60 (sessenta) dias contados da Data de Emissão, o qual passará a vigorar para fins de verificação do disposto nesta Cláusula;
- (xxi) Caso a Devedora e/ou qualquer dos Garantidores receba valores decorrentes dos Direitos Creditórios e/ou da Distribuição de Dividendos em conta diversa da Conta Centralizadora e não realize os repasses dentro de 5 (cinco) Dias Úteis à Conta Centralizadora;
- (xxii) Se ocorrer o inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária assumida pela Devedora e/ou por qualquer dos Garantidores, de quaisquer outros contratos, termos ou compromissos firmados com a Securitizadora e/ou os Titulares dos CRI e que não seja sanado no prazo de cura previsto nos respectivos instrumentos;

- (xxiii) Transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora e/ou por qualquer dos Garantidores, de suas obrigações assumidas neste instrumento ou em qualquer dos Documentos da Operação;
- (xxiv) Não aplicação dos recursos decorrentes das Notas Comerciais exclusivamente de acordo com a Destinação de Recursos;
- (xxv) Existência de decisão proferida em decorrência de ação, procedimento, processo (judicial ou administrativo) contra a Devedora, qualquer dos Garantidores e de qualquer das Afiliadas, Representantes, Partes Relacionadas, em decorrência de violação à Legislação Socioambiental e/ou à Legislação Anticorrupção e Antilavagem;
- (xxvi) Descumprimento, em qualquer dos aspectos materiais, pela Devedora, por qualquer dos Garantidores e/ou de qualquer das Afiliadas de leis, regulamentos, normas administrativas, regras de autorregulação (inclusive o Normativo SARB nº 14, de 28 de agosto de 2014 da Federação Brasileira de Bancos - Febraban) e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, desde que aplicáveis à condução de seus negócios, em especial dos termos da legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas necessárias para preservar o meio ambiente, atender às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais, evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e aos seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social;
- (xxvii) Violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção e Antilavagem e a Legislação Socioambiental, conforme aplicáveis, pela Devedora, por qualquer dos Garantidores, por qualquer das Afiliadas, por qualquer dos Representantes e/ou por qualquer Parte Relacionada, bem como caso tais pessoas constem no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP;
- (xxviii) Caso sobrevenha decisão, judicial ou administrativa, que tenha como objeto embargar, impedir ou paralisar o andamento das obras dos Empreendimentos e/ou a comercialização das unidades e desde que, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, os respectivos Garantidores não tomem medidas para obter liminar para suspender os efeitos de tal decisão;
- (xxix) Caso seja constatado, por órgão administrativo competente, a ocorrência de irregularidades e/ou imperícia na aprovação, erro de diligência nos processos de viabilização dos Empreendimentos, ou qualquer situação que resulte em embargos e/ou paralisação das obras dos Empreendimentos, observadas as disposições do inciso (xxvi) acima, ou ainda, caso seja exigida contrapartida pelo referido órgão que acarrete elevação no orçamento das obras dos Empreendimentos Botânica superior a 10% (dez por cento);

- (xxx) Caso seja movida qualquer espécie de ação, execução, medida ou processo administrativo, procedimento ambiental, medida judicial que, de alguma forma, afete qualquer das Garantias, e desde que, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis, a Devedora não obtenha liminar para suspender os efeitos de tal ação, execução, medida ou processo administrativo, procedimento ambiental, medida judicial;
- (xxxi) Inadimplemento, não sanado no respectivo prazo de cura, de qualquer outra obrigação da Devedora, de qualquer dos Garantidores e/ou de qualquer das Afiliadas, com relação a qualquer contrato, acordo, avença ou pacto, no mercado local ou internacional, que torne exigível obrigação de pagar da Devedora, de qualquer dos Garantidores e/ou de qualquer das Afiliadas, no âmbito do referido contrato, acordo, avença ou pacto, no mercado local ou internacional, de valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), ou o equivalente em outras moedas, salvo (i) se referida obrigação estiver com a exigibilidade suspensa; e (ii) as dívidas financeiras que constam nesta data inadimplidas, sendo elas (a) Dívida Existente Visconde; (b) Dívida Existente Pine; (c) Dívida Existente Tricury; e (d) Dívida Existente Sicoob ("Dívidas Inadimplidas");
- (xxxii) A realização entre a Visconde e o Agente de Assessoria e Gestão de um plano de ação para a reorganização dos passivos financeiros da Visconde e das sociedades de seu grupo econômico ("Plano de Ação dos Passivos Financeiros") em até 30 (trinta) dias a contar a partir desta data;
- (xxxiii) Vencimento antecipado (ou qualquer evento análogo) de qualquer obrigação pecuniária da Devedora, de qualquer dos Garantidores e/ou de qualquer das Afiliadas, estabelecida em contrato, acordo, avença ou pacto, no mercado local ou internacional, que torne exigível valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), ou o equivalente em outras moedas, salvo (i) se referida obrigação estiver com a exigibilidade suspensa; e (ii) as Dívidas Inadimplidas;
- (xxxiv) Caso o Índice de Liquidez de Garantias não seja reenquadrado nos termos previstos na Cláusula 11 deste Termo de Securitização;
- (xxxv) Ocorrência de qualquer das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;
- (xxxvi) Alteração do objeto social da Devedora, que modifique as atividades atualmente por ela praticadas, ou que modifique ou agregue a essas atividades, novos negócios que tenham prevalência ou que possam representar desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas;
- (xxxvii) Não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive ambientais, necessárias para o regular exercício das atividades pela Devedora, exceto se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora comprovar a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Devedora até a

renovação ou a obtenção da referida autorização ou licença ou comprovar que estejam em curso os procedimentos de renovação;

- (xxxviii) Criação de qualquer espécie de Ônus sobre os Imóveis ou sobre parte dos Imóveis, com exceção da Alienação Fiduciária de Imóveis;
- (xxxix) Criação de qualquer espécie de Ônus sobre os Empreendimentos ou sobre parte dos Empreendimentos, com exceção das Dívidas Existentes e dos Ônus constituídos em decorrência da comercialização das unidades dos Empreendimentos e/ou da concessão por instituição financeira de financiamento à aquisição de unidades pelos adquirentes, exceto se for aprovado previamente pelos Titulares dos CRI;
- (xl) Realização de novas captações de recursos com terceiros pela Devedora, sem a prévia anuência dos titulares dos CRI, com exceção do uso de limite de crédito da conta corrente da Devedora para fins ordinários operacionais da Devedora, desde que no valor individual ou agregado a ser indicado no Plano de Ação dos Passivos Financeiros. As Partes acordam que a formalização do referido valor no Termo de Emissão será realizada a exclusivo critério da Securitizadora, conforme decisão dos Titulares dos CRI em sede de Assembleia Especial;
- (xli) Contratação de novas dívidas financeiras pelas SPEs e Afiliadas, sem a prévia anuência dos titulares dos CRI, com exceção (a) do uso de limite de crédito da conta corrente de cada SPE para fins ordinários operacionais de cada SPE, desde que no valor individual ou agregado a ser indicado no Plano de Ação dos Passivos Financeiros; e (b) de obtenção de financiamentos a produção. As Partes acordam que a formalização do referido valor no Termo de Emissão será realizada a exclusivo critério da Securitizadora, conforme decisão dos Titulares dos CRI em sede de Assembleia Especial;
- (xlii) Caso a Devedora e/ou qualquer dos Garantidores e/ou qualquer das Afiliadas pratique quaisquer atos ou medidas, judiciais ou extrajudiciais, que objetivem anular, cancelar ou invalidar o Termo de Emissão e/ou qualquer dos demais Documentos da Operação, inclusive caso a Securitizadora, conforme o caso, tenha notícia sobre a constituição de quaisquer Ônus sobre qualquer dos bens objeto das Garantias;
- (xlili) Realização de protestos de títulos contra a Devedora, em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) ou seu valor equivalente em outras moedas, salvo se tais protestos: (a) tiverem sido efetuados por erro ou má-fé de terceiros, desde que validamente comprovado pela Devedora; ou (b) forem cancelados ou sustados, em qualquer das hipóteses, dentro de 15 (quinze) Dias Úteis, ou anteriormente à declaração de vencimento antecipado nos termos do Termo de Emissão; e/ou
- (xliv) Realização de protestos de títulos contra qualquer dos Garantidores e/ou qualquer das Afiliadas, em valor individual igual ou superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) ou seu valor equivalente em outras moedas, salvo se tais protestos: (a)

tiverem sido efetuados por erro ou má-fé de terceiros, desde que validamente comprovado pela Devedora; ou (b) forem cancelados ou sustados, em qualquer das hipóteses, dentro de 15 (quinze) Dias Úteis, ou anteriormente à declaração de vencimento antecipado nos termos do Termo de Emissão. Exclusivamente em relação às SPEs, será considerado Evento de Vencimento Antecipado a existência de protestos cujo valor agregado exceda, em mais de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), o montante aproximado de protestos identificado na auditoria jurídica realizada para a presente Operação de Securitização, conforme a seguir indicado: (i) SPE Liverpool: R\$ 2.100.000,00 (dois milhões e cem mil reais); (ii) SPE Londres: R\$ 1.300.000,00 (um milhão e trezentos mil reais); (iii) SPE Maison: R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais); e (iv) SPE Botânica: R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);

- (xiv) Não cumprimento, no prazo de pagamento estipulado na respectiva decisão, não sanado pela Devedora nos prazos de cura aplicáveis a essas obrigações, de qualquer decisão judicial, administrativa, arbitral, mandado de penhora ou processo semelhante ou sentença judicial transitada em julgado contra: (a) a Devedora, em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ou seu valor equivalente em outras moedas; e/ou (b) qualquer dos Garantidores e/ou qualquer das Afiliadas, em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) ou seu valor equivalente em outras moedas; observado que nenhum evento será considerado um Evento de Vencimento Antecipado (i) se a respectiva decisão: (a) for impugnada no prazo legal; e (b) for revertida ou tiver seus efeitos suspensos; ; (ii) se forem indicados no Plano de Ação dos Passivos Financeiros. As Partes acordam que a formalização no Termo de Emissão das exceções a serem previstas no Plano de Ação dos Passivos Financeiros será realizada a exclusivo critério da Securitizadora, conforme decisão dos Titulares dos CRI em sede de Assembleia Especial.
- (xlv) Existência de dívidas vencidas e não pagas e/ou restrição de crédito em nome da Devedora, no valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), em sistema ou serviço, privado ou estatal, de informações de crédito, e/ou órgãos de proteção ao crédito diferente do SERASA ou do SCR, incluindo se, mas não se limitando, a SPC, ou inscritos no Cadastro de Emitentes de Cheques Sem Fundos (CCF) mantido pelo Banco Central do Brasil, ou ainda, se for proposta ou iniciada contra quaisquer deles ou seus administradores qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial, ou de qualquer natureza que possa, a exclusivo critério da Securitizadora, comprometer o seu crédito decorrente do Termo de Emissão no valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);
- (xlvii) Realização de cisão, incorporação, aquisição ou fusão da Devedora e/ou realização de qualquer outra forma de alienação ou reorganização societária que tenha a Devedora e/ou os Garantidores como objeto, e que altere o controle de qualquer delas, nos termos do artigo 116 da Lei 6.404, sem a prévia e expressa

concordância da Securitizadora, conforme o caso, a qual dependerá de aprovação em assembleia especial de Titulares dos CRI;

- (xlviii) Caso sejam praticados, com relação aos Imóveis, qualquer ato que acarrete na venda, transferência, conferência em aumento de capital, conferência de direitos de fruição ou constituição de qualquer outro ônus ou gravame (com exceção da alienação fiduciária decorrente dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis) ou, de qualquer outra forma, aliene, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, gratuita ou onerosamente, os Imóveis ou quaisquer direitos sobre eles, ou permita que qualquer um dos atos acima seja realizado, sem o prévio e expresso consentimento dos Titulares dos CRI;
- (xlix) Na hipótese de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado para fazer frente às despesas da Operação de Securitização e desde que, cumulativamente: (a) a Devedora tenha sido notificada pela Securitizadora para aportar recursos necessários ao pagamento das Despesas da Operação em aberto e a Devedora não tenha realizado referido aporte; e (b) tenha sido convocada uma Assembleia Especial para deliberação sobre o aporte de recursos no Patrimônio Separado para fazer frente às Despesas da Operação em aberto e os Titulares dos CRI decidam não aportar recursos para tanto ou, tendo deliberado por aportar, não o façam, ou tal Assembleia Especial não tenha sido instalada por qualquer motivo;
- (I) Morte, insolvência, interdição, requerimento e/ou decretação de insolvência do Sr. Márcio Morelli, sem que a Devedora apresente substituto(s) idôneo(s), aceito(s) previamente pelos Titulares dos CRI, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis a contar da ocorrência do evento;
- (II) Caso a Devedora, os Avalistas, suas controladas, Controladoras, sócios, administradores, funcionários, empregados, ou qualquer pessoa a eles ligadas, sejam implicadas em inquéritos civis ou criminais, ou sejam condenadas por crime (principalmente os constantes da Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, conforme alterada; da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada; e da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013), ou de qualquer maneira sejam implicadas em situações que possam vir a desonrar o nome, marca ou imagem da Securitizadora, suas sociedades correlatas, sócios e administradores;
- (III) Não renovação das Apólices de Seguro, bem como endosso à Securitizadora, na qual conste previsão de cobertura para riscos de engenharia, obras civis em construção dos Empreendimento Londres, Empreendimento Liverpool e Empreendimento Maison até a conclusão das obras do respectivo empreendimento;
- (IIII) Não renovação das Apólices de Seguro, nas quais conste previsão de cobertura para riscos de engenharia, obras civis em construção do Empreendimento Botânica até a conclusão das obras do Empreendimento Botânica;

- (liv) Caso a Devedora utilize, reaproveite ou permita o uso de notas fiscais, documentos equivalentes ou quaisquer instrumentos relacionados à comprovação da destinação imobiliária vinculados a esta Operação, em outras operações de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou quaisquer instrumentos de crédito; e
- (lv) Existência de dívidas vencidas e não pagas, em nome da Devedora e/ou de qualquer dos Avalistas, no banco de dados de restrições financeiras do REFIN, a ser consultado pelo SERASA, em valor individual ou agregado superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), ressalvadas as dívidas vencidas e não pagas da Devedora existentes em 27 de julho de 2026, correspondentes a 12 (doze) registros, no valor total de R\$ 15.945.710,31 (quinze milhões, novecentos e quarenta e cinco mil, setecentos e dez reais e trinta e um centavos).

- 2.2. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 0 a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI deverão considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações da Devedora decorrentes deste instrumento, de forma automática, ou seja, sem a necessidade de deliberação em Assembleia de Titulares de CRI, na ocorrência do Evento de Vencimento Antecipado previsto nos itens (ix), (x) e (xlix) da Cláusula 0
- 2.3. A Devedora comunicará a Securitizadora e o Agente Fiduciário sobre a ocorrência de quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ocorrência e o descumprimento do dever de comunicar pela Devedora não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos nos demais Documentos da Operação, pela Securitizadora ou pelos Titulares dos CRI.
- 2.4. Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, não sanados nos respectivos prazos de cura (quando existentes) a Devedora ficará automaticamente constituída em mora, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial.
- 2.5. Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, a Securitizadora continuará tendo direito ao recebimento das Obrigações Garantidas, enquanto não quitadas, e demais obrigações porventura devidas, pela Devedora e pelos Garantidores, bem como poderá iniciar a excussão ou execução de todas as respectivas Garantias, sem necessidade de qualquer comunicação ou autorização de qualquer das Partes.
- 2.6. Declaração do Vencimento Antecipado. Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado não sanado no respectivo prazo de cura, se houver, deverá ser convocada pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI uma Assembleia Especial para deliberar sobre a declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, sendo certo que as regras e quóruns para convocação e instalação da referida assembleia, bem como para deliberação dos Titulares dos CRI, serão aquelas descritas no Termo de Securitização. A Securitizadora deverá decretar o vencimento antecipado das Notas Comerciais e exigir o imediato pagamento do saldo devedor das Notas Comerciais, acrescido dos demais encargos, caso, após efetuadas as convocações para realização da Assembleia Especial, nos termos do Termo de Securitização, não seja atingido o quórum para instalação da referida assembleia dos Titulares dos CRI em primeira e segunda convocações ou caso haja risco de perecimento imediato do direito de decretar o Vencimento Antecipado.

- 2.7. Pagamento do Vencimento Antecipado.** Em caso de decretação do vencimento antecipado das Notas Comerciais, a Devedora deverá efetuar o pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado não amortizado, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais, calculado pro rata temporis desde da primeira Data de Integralização, ou última Data de Pagamento, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, bem como eventuais penalidades, juros, e quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos deste instrumento, incluindo multas e despesas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação por escrito a ser enviada pela Securitizadora à Devedora informando sobre a decretação do vencimento antecipado das Notas Comerciais. Eventual atraso no pagamento previsto acima sujeitará a Devedora ao pagamento dos respectivos Encargos Moratórios.

Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 101ª (Centésima Primeira) Emissão, em 2 (Duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Visconde Incorporadora e Construtora Ltda.

ANEXO XII CONDIÇÕES PRECEDENTES

Condições Precedentes Iniciais

Condição Precedente Iniciais
Perfeita formalização dos Documentos da Operação, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e todas as aprovações societárias necessárias para tanto e a respectiva validação das assinaturas digitais em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil no Verificador de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital ICP-Brasil disponibilizado pelo ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, caso os documentos sejam assinados de forma digital, condição a ser atestada pelo assessor legal da Operação na Legal Opinion endereçada à Securitizadora e ao Coordenador Líder.
Formalização da <i>side letter</i> a ser celebrada entre a Visconde e o Agente de Assessoria e Gestão.
Evidência da formalização, nos termos da lei e dos respectivos documentos constitutivos da Devedora e dos Garantidores, bem como do protocolo perante a respectiva Junta Comercial, de todos os atos societários da Devedora e dos Garantidores, exigidos por seus respectivos documentos societários constitutivos e/ou pela lei, para aprovar a celebração dos Documentos da Operação, a assunção das obrigações neles estipuladas, bem como a constituição das Garantias.
Evidência do protocolo dos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Dividendos perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca de Itu/SP.
Evidência do protocolo da alteração do contrato social da Devedora perante a JUCESP, atestando a inclusão das disposições indicadas nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Dividendos (Visconde).
Evidência do protocolo do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (Muralha) perante o competente Cartório de Registro de Imóvel da comarca de Itu/SP.
Recebimento de relatório de auditoria preparado pelos assessores legais da Operação, contendo o resultado da due diligence jurídica da Devedora, dos Garantidores e dos Empreendimentos, realizada pelos assessores legais da Operação, de forma satisfatória, e que ateste a regularidade da Operação e das Garantias, bem como a inexistência de contingências administrativas, judiciais, arbitrais ou de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação, a exclusivo critério da Securitizadora e do Coordenador Líder.
Recebimento, com antecedência de 1 (um) Dia Útil da data da liquidação da Oferta, em termos satisfatórios à Securitizadora, de opinião legal elaborada e assinada pelo assessor legal da Oferta, destinada à Securitizadora e ao Coordenador Líder, que deverá, ao menos: (i) atestar a verificação de poderes de todas as partes signatárias dos Documentos da Operação (conforme abaixo definido); (ii) indicar as premissas para a sua elaboração; (iii) atestar a boa formalização, validade e eficácia dos Documentos da Operação (conforme abaixo definido); e (iv) a respectiva validação das assinaturas digitais em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil no Verificador de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital ICP- Brasil disponibilizado pelo ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, caso os documentos sejam assinados de forma digital.
Apresentação de declaração emitida pela Devedora em que ateste (a) a inexistência, em qualquer dos Documentos da Operação, de descumprimento de obrigação sob sua responsabilidade; e (b) a não ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado.
Confirmação, pelo Coordenador Líder, da viabilidade financeira da Operação, com o atendimento a condições mínimas necessárias, averiguadas e anuídas por todas as partes, para fins de desenvolvimento da Operação.
A constatação pela Securitizadora, a partir de informações fornecidas pelo Agente de Monitoramento Assessoria e Gestão, de que o Índice de Liquidez de Garantias esteja atendido, considerando o valor presente dos Direitos Creditórios e o aumento de saldo devedor com a respectiva integralização.
Emissão dos CRI, e sua admissão para distribuição e negociação na B3.

Condições Precedentes para as Demais Integralizações

Condição Precedentes para as Demais Integralizações
O cumprimento e manutenção das Condições Precedentes Iniciais.

A constatação pela Securitizadora, com informações fornecidas pelo Agente de Assessoria e Gestão, de que o Índice de Liquidez de Garantias esteja atendido, considerando o aumento de saldo devedor com a respectiva integralização.

A formalização do Plano de Ação dos Passivos Financeiros.

A subscrição dos respectivos CRI em valor suficiente para as demais integralizações.