

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS CLASSES SÊNIOR E SUBORDINADA DA 104ª EMISSÃO DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HOLDING 3 ABL PARTICIPAÇÕES LTDA.



LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

Companhia Securitizadora

CNPJ nº 48.415.978/0001-40

GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

21 de agosto de 2026



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS CLASSES SÊNIOR E SUBORDINADA DA 104ª EMISSÃO DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA HOLDING 3 ABL PARTICIPAÇÕES LTDA.

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

I. LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 949, na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais infra identificados ("Emissora" ou "Securitizadora");

E, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022 ("Lei nº 14.430"):

II. GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Bloco Itanhangá, sala 3105, Barra da Tijuca, CEP 22.775-003, inscrita no CNPJ sob o nº 10.749.264/0001-04, neste ato representada na forma de seu contrato social, por seus representantes legais infra identificados ("Agente Fiduciário").

sendo a Emissora e o Agente Fiduciário doravante denominados, em conjunto, como "Partes" ou individualmente, como "Parte", vêm, por este, celebrar o presente *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das Classes Sênior e Subordinada da 104ª Emissão da Leverage Companhia Securitizadora lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Holding 3 ABL Participações Ltda.* ("Termo de Securitização"), para fins de vinculação, pela Emissora, dos Créditos Imobiliários (conforme abaixo definidos) aos CRIs (conforme abaixo definido), de acordo com o artigo 20 da Lei nº 14.430, a Resolução CVM nº 60 e a Resolução CVM 160, e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

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

1.1.1. Exceto se expressamente indicado: **(i)** palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto abaixo ou nos Documentos da Operação (abaixo definido); e **(ii)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.



e vice-versa. Todas as referências contidas neste Termo de Securitização a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados.

“ABL Park Bahia”:

Significa a **ABL PARK BAHIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede no estado de Goiás, na cidade de Goiânia, na Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº 2.929, Quadra B-27, Lote Área, Edifício Brookfield Towers Cond. Corporate, Sala 802, bairro Jardim Goiás, CEP 74.810-100, inscrita no CNPJ sob o nº 31.537.894/0001-87;

“ABL Pipa”:

Significa a **ABL PIPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede no estado de Goiás, na cidade de Goiânia, na Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº 2.929, Quadra B-27, Lote Área, Edifício Brookfield Towers Cond. Corporate, Sala 802, bairro Jardim Goiás, CEP 74.810-100, inscrita no CNPJ sob o nº 32.464.686/0001-68;

“ABL Prime”:

Significa a **ABL PRIME LTDA.**, com sede no estado de Goiás, na cidade de Goiânia, na Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº 2.929, Quadra B-27, Edifício Brookfield Towers Cond. Corporate, Sala 801, bairro Jardim Goiás, CEP 74.810-100, inscrita no CNPJ sob o nº 97.551.411/0001-07, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEG sob o NIRE 52202964178;

“ABL Quintas do Cerrado”:

Significa a **ABL QUINTAS DO CERRADO PARTICIPAÇÕES LTDA.**, com sede no estado de Goiás, na cidade de Goiânia, na Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº 2.929, Quadra B-27, Lote Área, Edifício Brookfield Towers Cond. Corporate, Sala 802, bairro Jardim Goiás, CEP 74.810-100, inscrita no CNPJ sob o nº 35.085.847/0001-09;

“Ações Alienadas Fiduciariamente”:

Significa a totalidade das ações de emissão da Pipa Empreendimentos (conforme abaixo definida) que venham a ser de titularidade da Devedora, bem como os frutos, rendimentos, vantagens e direitos delas decorrentes, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações;

“Agente de Liquidação”:

A **TRINUS CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, 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, na qualidade de coordenador líder nos termos do artigo 43 da Resolução CVM 60 instituição responsável pelas liquidações financeiras: (i) das integralizações de CRI realizadas por meio da Laqus; e (ii) dos pagamentos dos Titulares de CRI por meio da Laqus;

“Agente Fiduciário”:

**A GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS
DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
LTDA., acima qualificada;**

“Alienação Fiduciária de Ações”:

Significa a alienação fiduciária das Ações Alienadas Fiduciariamente, em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações;

"Alienação Fiduciária de Quotas":

Significa, quando mencionadas em conjunto, a Alienação Fiduciária de Quotas 1 e a Alienação Fiduciária de Quotas 2;

"Alienação Fiduciária de Quotas 1":

Significa a alienação fiduciária das Quotas Alienadas Fiduciariamente 1, em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas 1;

"Alienação Fiduciária de Quotas 2":

Significa a alienação fiduciária das Quotas Alienadas Fiduciariamente 2, em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas 2;

"Amortização Extraordinária Compulsória":

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula Sétima deste
Termo de Securitização;

"ANBIMA":

ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS, associação privada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 21º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0007-62.

“Anúncio de Encerramento”:

Significa o anúncio de encerramento da Oferta a ser divulgada nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora e da CVM, na forma dos artigos 13 e 76 da Resolução CVM 160;

“Anúncio de Início”:

Significa o anúncio de início da Oferta a ser divulgado na



páginas da rede mundial de computadores da Emissora e da CVM, na forma dos artigos 13 e 59, inciso II, da Resolução CVM 160;

"Assembleia Especial de Investidores dos CRI" ou "Assembleia":

Assembleia especial de investidores de CRI a ser realizada em conformidade com a Cláusula Décima Terceira deste Termo de Securitização;

"Auditor Independente do Patrimônio Separado":

A **BLB BRASIL AUDITORES INDEPENDENTES SP**, com estabelecimento na Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 680 conjunto 680, Jardim Paulista, São Paulo/SP, Cep. 01.043-000 inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 33.761.508/0001-61, na qualidade de auditor independente registrado na CVM e responsável pela elaboração das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado dos CRI na forma prevista na Resolução CVM 60, ou o prestador que vier a substituí-la, o qual será responsável por auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado. Nos termos do inciso II, do §2º, do artigo 33, da Resolução CVM 60, a destituição ou a substituição do Auditor Independente do Patrimônio Separado não está sujeita a deliberação em Assembleia Especial de Investidores dos CRI;

"B3"

Significa a **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3** instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária central de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, n.º 48 Centro, CEP 01010-901;

"Boletins de Subscrição":

Os boletins de subscrição dos CRI que venham a ser formalizados por Investidores Profissionais (se assim estes desejarem considerando a dispensa do artigo 9º, parágrafo 3º da Resolução CVM nº 160) para formalizar a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta dos CRI;

"CCI(s)":

As 3 (três) cédulas de crédito imobiliário integrais, sem garantia real, sob a forma escritural, emitidas pela Securitizadora nos termos da Escritura de Emissão de CCI, cada uma representativa dos Créditos Imobiliários decorrentes de uma das séries das Notas Comerciais;



" <u>Cessão Fiduciária</u> ":	Significa a cessão e promessa de cessão fiduciária dos Créditos Cédidos Fiduciariamente, em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;
" <u>CETIP21</u> ":	O módulo de Negociação Secundária de títulos e valores mobiliários CETIP 21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;
" <u>CNPJ</u> ":	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;
" <u>CPF</u> ":	Cadastro Nacional da Pessoa Física do Ministério da Fazenda;
" <u>Código ANBIMA</u> ":	Significa o Código de Ofertas Públicas ANBIMA;
" <u>Código Civil</u> ":	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;
" <u>Código de Processo Civil</u> ":	Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada;
" <u>Código Tributário Nacional</u> ":	Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966, conforme alterada;
" <u>Compromisso(s) de Investimento</u> ":	Compromisso de Investimento eventualmente celebrado pelo Titulares dos CRI, nos termos do parágrafo 2º, do artigo 18 da Resolução CVM 60. Os compromissos de investimento para subscrição e integralização dos CRI, os quais regularão os termos e condições para a integralização dos CRI, sendo suas formalizações dispensadas no caso de integralização à vista;
" <u>Condições Precedentes da Primeira Liberação</u> ":	São as condições abaixo descritas, as quais deverão ser atendidas, de forma cumulativa, para que ocorra a liberação dos recursos da primeira Integralização à Devedora: a) Perfeita formalização dos Documentos da Operação (exceto pelo Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, pelo Contrato de Cessão Fiduciária, pelo Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e pelo Anúncio de Encerramento), entendendo-se como tal a sua assinatura (incluindo seus anexos, quando for o caso) pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes pelo assessor legal da Operação;



- b) Protocolo na Junta Comercial competente da Aprovação Societária da Devedora, da Aprovação Societária da ABL Prime e da Aprovação Societária da FMC Energia, que foram necessárias para a realização da Operação de Securitização e a outorga das Garantias, conforme aplicável, bem como a assunção de todas as obrigações assumidas nos Documentos da Operação;
- c) Protocolo do Instrumento de Dívida perante o RTD Competente;
- d) Protocolo do Contrato de Alienação Fiduciária de Quota 1 perante o RTD Competente;
- e) Protocolo para arquivamento da alteração do contrato social da Devedora e da ABL Prime na Junta Comercial competente com a finalidade de refletir a Alienação Fiduciária de Quotas 1;
- f) Formalização de aditamento ao Termo de Securitização para inclusão da relação de Créditos Cedidos Fiduciariamente na minuta constante do Anexo XI ao Termo de Securitização;
- g) Envio de Laudo de Avaliação de cada um dos Empreendimentos Aquisição;
- h) Contratação ou aprovação de contratação pela Devedora conforme aplicável, de todos os prestadores de serviços necessários para a realização da Emissão, incluindo, assessoria jurídica, Agente Fiduciário, Instituição Custodiante, Securitizadora, dentre outros necessários à Emissão;
- i) Recebimento de uma via digital do relatório definitivo de auditoria legal (*due diligence*) realizada pelo assessor legal da Operação de Securitização, devidamente assinado, sem o apontamento de ressalvas, averiguando a possibilidade desta Emissão e a possibilidade de outorga das Garantias, atestando, em termos satisfatórios a Securitizadora e a seu exclusivo critério, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou



tornem desaconselhável a realização da Operação;

- j) Recebimento pela Securitizadora da *Legal Opinion* elaborada e assinada com certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil pelo assessor legal da Operação, em termos satisfatórios à Securitizadora, atestando, sem o apontamento de ressalvas, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a consistência das informações fornecidas pelas partes, com base nas informações apresentadas, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Operação;
- k) A emissão, subscrição e integralização dos CRI em montante suficiente para a Primeira Liberação;
- l) Registro do Termo de Securitização perante a Laqus;
- m) Registro automático da Oferta junto à CVM; e
- n) Apresentação de Declaração de Veracidade assinada pela Devedora e Fiadores, conforme o artigo 24 da Resolução CVM 160, em termos satisfatórios à Securitizadora.

“Condições Precedentes das Liberações Subsequentes”:

São as condições abaixo descritas, as quais deverão ser atendidas, de forma cumulativa, para que ocorra a liberação dos recursos das demais Integralizações à Devedora:

- (i) Arquivamento na Junta Comercial competente das Aprovações Societárias, que foram necessárias para a realização da Operação de Securitização e a outorga das Garantias, bem como a assunção de todas as obrigações assumidas nos Documentos da Operação;
- (ii) Registro do Instrumento de Dívida perante o RTD Competente;



- (iii) Registro do Contrato de Cessão Fiduciária perante o RTD Competente;
- (iv) Registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas perante o RTD Competente;
- (v) Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações perante o RTD Competente;
- (vi) Arquivamento da alteração do contrato social da Devedora e da ABL Prime na Junta Comercial competente com a finalidade de refletir a Alienação Fiduciária de Quotas 1;
- (vii) Arquivamento da alteração do contrato social da (a) Salt Corumbá 01; (b) SPE Santa Maria; (c) TG ABL Park Bahia e (d) TG ABL LEM-BA Parque na Junta Comercial competente com a finalidade de refletir a Alienação Fiduciária de Quotas 2;
- (viii) Arquivamento do Livro de Registro de Ações da Pipa Empreendimentos na Junta Comercial competente, com averbação da Alienação Fiduciária das Ações, com finalidade de refletir a Alienação Fiduciária de Ações;
- (ix) Comprovar a obtenção da anuência dos devedores dos Créditos Cedidos Fiduciariamente oriundos dos Contratos de Gerenciamento; e
- (x) Apresentação de Declaração de Veracidade assinada pela Devedora e Fiadores, conforme o artigo 24 da Resolução CVM 160, em termos satisfatórios à Securitizadora.

“Conta Centralizadora”:

A conta corrente n 98077-6, agência 0393 do Banco Itaú (341) conta do patrimônio separado dos CRI, de titularidade da Securitizadora;

"Conta de Liquidação":

A conta de titularidade da Trinus Capital DTVM, aberta junto ao Banco do Brasil S.A., Agência 0001, Agência de Liquidação (Banco 360), de nº100-1, na agência nº 0001, ISPB: 02276653, destinada à liquidação financeira: (i)



das integralizações de CRI realizadas por meio da Laqus; e **(ii)** dos pagamentos dos Titulares de CRI por meio da Laqus;

“Conta de Livre Movimentação”:

A conta corrente nº 97592-7, agência 0656, mantida junto ao Banco Itaú- 341, de titularidade da Devedora;

“Contador do Patrimônio Separado”:

A **LINK CONSULTORIA CONTÁBIL E TRIBUTÁRIA LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Siqueira Bueno, nº 1.737, CEP 03.172-010, inscrita no CNPJ sob nº 03.997.580/0001-21, e no Conselho Regional de Contabilidade – CRC/SP, sob nº 2SP021558, contratada pela Emissora para realizar a escrituração contábil do Patrimônio Separado e a elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Quotas 2 por Ações;

“Contrato de Alienação Fiduciária de Ações”:

O “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações e Cessão Fiduciária de Rendimentos em Garantia e Outras Avenças*”, a ser celebrado entre a Holding Pipa e a ABL Pipa, na qualidade de fiduciantes, a Emissora, na qualidade de fiduciária e a Pipa Empreendimentos (conforme abaixo definida) e a Devedora, na qualidade de intervenientes anuentes, para formalizar a Alienação Fiduciária de Ações, substancialmente nos termos do Anexo X a este Termo de Securitização;

“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas 1”:

O “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Rendimentos em Garantia e Outras Avenças*”, a ser celebrado entre os Fiadores, na qualidade de fiduciantes, a Emissora, na qualidade de fiduciária, e a Devedora, a ABL Prime (conforme abaixo definida) e a FMC Energia (conforme abaixo definida), na qualidade de intervenientes anuentes;

“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas 2”:

O “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Rendimentos em Garantia e Outras Avenças*”, a ser celebrado entre a TGRE Mall Incorporações, AB Quintas do Cerrado, Park Bahia Empreendimentos, ABL Park Bahia, ABL Park Bahia e a Devedora, na qualidade de fiduciante a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a Salto Corumbá 01, a SPE Santa Maria, a TG ABL Park Bahia e a TG ABL LEM-BA na qualidade de intervenientes anuentes, substancialmente no



termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas 1;

"Contrato de Cessão Fiduciária":

O "*Instrumento Particular de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*" a ser celebrado entre a ABL Prime, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, substancialmente nos termos do Anexo XI ao Termo de Securitização;

"Contrato de Distribuição":

O "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública sob Rito de Registro Automático, Sob Regime de Melhor Esforço de Colocação, das Classes Sênior e Subordinada da 104ª Emissão da Leverage Companhia Securitizadora de Certificados de Recebíveis Imobiliários Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Holding 3 ABL Participações Ltda.*", a ser celebrado entre o Coordenador Líder, a Devedora e a Securitizadora;

"Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas":

Significa, quando mencionados em conjunto, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas 1 e o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas 2;

"Coordenador Líder":

TRINUS CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., acima qualificada;

"Créditos Cedidos Fiduciariamente":

Os direitos creditórios de titularidade da ABL Prime decorrentes da prestação de serviços de: (i) consultoria para desenvolvimento de empreendimento imobiliário ("Contratos de Desenvolvimento"); (ii) gerenciamento de propriedade de empreendimento imobiliário ("Contratos de Gerenciamento"); (iii) coordenação de projetos e gerenciamento/fiscalização de obra ("Contratos de Fiscalização"), formalizados por meio dos respectivos instrumentos, indicados no Contrato de Cessão Fiduciária;

"Créditos Imobiliários":

São os créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais representados pela(s) CCI, os quais compreendem, sem limitar, a obrigação de pagamento pela Devedora do valor nominal unitário das referidas Notas Comerciais, acrescido dos juros remuneratórios, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Notas Comerciais, incluindo, também sem limitar, a totalidade dos



respectivos acessórios tais como, prêmios, encargos moratórios, multas compensatórias e não compensatórias, penalidades indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à emissão das Notas Comerciais, os quais configuram créditos imobiliários por destinação, nos termos do Ofício Circular CVM/SRE 01/2021, em conjunto com o artigo 22º da Lei nº 14.430;

“CRI”:

Os CRI Sênior e os CRI Subordinados;

“CRI Sênior”:

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da Classe Sênior da 104ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização deste Termo de Securitização, cujo pagamento será priorizado, conforme a Ordem de Pagamentos. Na Data de Emissão, os CRI Sênior representam 90,45% (noventa inteiros e quarenta e cinco centésimos por cento) do total dos CRI;

“CRI Subordinados”:

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da Classe Subordinada da 104ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização deste Termo de Securitização, cujo pagamento será subordinado ao prévio pagamento dos CRI Sênior, conforme a Ordem de Pagamentos e que, eventualmente, recebem o Prêmio de Subordinação. Na Data de Emissão, os CRI Subordinados representam 9,55% (nove inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento) do total dos CRI;

“CRI em Circulação”, para fins de quórum:

Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora ou detidos pela Devedora e/ou pelos Garantidores, bem como os de titularidade das sociedades por elas controladas ou controladoras, bem como dos seus diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges;

“Cronograma Indicativo”:

O cronograma indicativo da Destinação dos Recursos a ser cumprida pela Devedora, previsto na Tabela 2 do Anexo VI a este Termo;

“CMN”:

O Conselho Monetário Nacional;

“CVM”:

A Comissão de Valores Mobiliários, entidade autárquica em



regime especial, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pela Lei n.º 6.385, de 07 de dezembro de 1976, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, n.º 111, Centro, CEP 20050-006, inscrita no CNPJ sob o n.º 29.507.878/0001-08;

“Data de Integralização”:

Cada data em que irão ocorrer as integralizações dos CRI, em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos da Laqus ;

“Data de Emissão”:

Significa a data de emissão dos CRI, conforme indicado na Cláusula 3.1, (i);

“Data de Pagamento” ou
“Data de Aniversário”:

Cada data de pagamento da amortização do CRI e/ou dos Juros Remuneratórios, conforme Anexo II deste Termo de Securitização;

“Data de Vencimento Final”:

Significa a data de vencimento dos CRI, conforme indicado na Cláusula 3.1, (I);

“Data de Verificação”:

Mensalmente, no 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;

“Destinação dos Recursos”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.1 abaixo;

“Devedora”:

HOLDING 3 ABL PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada, com sede no estado de Goiás, na cidade de Goiânia, na Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº 2.929, Quadra B-27, Edifício Brookfield Towers Cond. Corporate, Sala 802, bairro Jardim Goiás, CEP 74.810-100, inscrita no CNPJ sob o nº 67.255.447/0001-82, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Goiás (“JUCEG”) sob o NIRE 52207691285;

“Dia(s) Útil(eis)”:

Significa **(i)** com relação a qualquer pagamento realizado por meio da Laqus , qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e **(ii)** com relação a qualquer outro pagamento que não seja realizado por meio da Laqus , 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;

“Documento de Aceitação”: Os documentos de aceitação da Oferta para cada um dos Investidores que manifestarem interesse na subscrição dos CRI nos termos do artigo 9º da Resolução CVM nº 160, dispensados para os Investidores Profissionais;

“Documentos da Operação”: Os documentos que integram a Emissão, quais sejam (i) Instrumento de Dívida; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) Contrato de Cessão Fiduciária; (iv) os Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas, quando celebrados; (v) o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, quando celebrado; (vi) o Contrato de Distribuição; (vii) este Termo de Securitização; (viii) Anúncio de Início; (ix) o Anúncio de Encerramento, bem como todo e qualquer aditamento e demais instrumentos que integrem a Operação de Securitização e que venham a ser celebrados, os quais passarão a integrar automaticamente o conceito de Documentos da Operação, sendo certo que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente;

“Emissão”: Significa a presente emissão dos CRI pela Emissora, com lastro nos Créditos Imobiliários;

“Empreendimentos Alvo”: Significa os empreendimentos imobiliários descritos no Anexo V a este Termo;

“Encargos Moratórios”: Significa, sem prejuízo da incidência dos Juros Remuneratórios, os valores equivalentes a **(i)** multa convencional, irredutível de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); **(ii)** juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, ambos calculados sobre o montante devido e não pago devidamente reajustados pela variação positiva acumulada do IPCA; e **(iii)** despesas eventualmente incorridas com cobrança dos valores devidos e não pagos, o que inclui, mas sem limitação, honorários advocatícios contratuais.

A Emissora apenas arcará com eventuais Encargos Moratórios com seu patrimônio próprio se: (i) tiver recebido as informações



e os recursos necessários ao pagamento dos Titulares dos CR com pelo menos 2 (dois) Dias Úteis de antecedência; e (ii) o atraso no pagamento de valores devidos aos Titulares dos CR se der por sua culpa exclusiva, observado um prazo de cura de 2 (dois) Dias Úteis.

"Escritura de Emissão de CCI":

O "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural*" celebrado nesta data pela Emissora e a Instituição Custodiante por meio da qual a Emissora emitirá a(s) CCI;

"Escriturador":

A **LAQUS DEPOSITÁRIA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Pedroso de Moraes, nº 433, conjunto 52, Pinheiros, CEP 05419-902, inscrita no CNPJ sob o nº 33.268.302/0001-02.

"Fiadores":

Significa, quando denominados em conjunto, **MARCOS MINEO NAKAMURA**, brasileiro, divorciado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade nº 1333450 SSP-GO, inscrito no CPF sob o nº 374.560.401-68, residente e domiciliado na Rua Maria Bittar, S/N, Setor Marista, Goiânia/GO, CEP 74.150-260 ("Marcos"); **CALIL MUSSE NETO**, brasileiro, casado em regime de comunhão parcial de bens, engenheiro civil, portador da CNH nº 02038547762 DETRAN-GO e inscrito no CPF sob o nº 811.178.841-04, residente e domiciliado na Rua J2, S/N, Quadra 14, Lote 21, Setor Jaó, Goiânia/GO, CEP 74673-140 ("Calil"); **FERNANDO FONSECA DE OLIVEIRA FILHO**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, engenheiro civil, portador do RG nº 3467121 SSP/GO e inscrito no CPF sob o registro de nº 840.926.961-91, residente e domiciliado na Rua Alameda do Bosque, S/N, Quadra 2C, Lote 18, Cidade Vera Cruz - Jardins Mônaco, Aparecida de Goiânia/GO, CEP 74.934-700 ("Fernando");

"Fiança":

A fiança prestada pelos Fiadores no âmbito do Instrumento de Dívida, em garantia das Obrigações Garantidas Fiança, limitada a 100% (cem por cento) das obrigações correspondentes às Notas Comerciais da 1ª Série, no valor de R\$ 17.288.000,00 (dezessete milhões e duzentos e oitenta e oito mil reais), e, consequentemente, aos CRI da 1ª Série da Classe Sênior, a qual



será automaticamente extinta após o pagamento integral dessa série, nos termos do Instrumento de Dívida;

“FMC”:

Significa a **FMC ENERGIA LTDA.**, com sede no estado de Goiás na cidade de Goiânia, na Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº 2.929, Quadra B-27, Lote Área, Edifício Brookfield Towers Cond. Corporate, Sala 802, bairro Jardim Goiás, CEP 74.810-100 inscrita no CNPJ sob o nº 35.585.168/0001-90, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEG sob o NIRE 52204844927;

“Fundo de Despesas”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula Oitava deste Termo de Securitização;

“Fundo de Juros”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula Oitava deste Termo de Securitização;

“Fundo de Reserva”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula Oitava deste Termo de Securitização;

“Garantias”:

Significa, quando denominados em conjunto, a Fiança, a Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária de Ações, a Alienação Fiduciária de Quotas, o Fundo de Despesas, o Fundo de Juros e o Fundo de Reserva;

“Garantidores”:

Significa, quando denominados em conjunto, os Fiadores e AB Prime;

“Hipóteses de Vencimento Antecipado”:

São os eventos previstos abaixo, diante de cuja ocorrência a Securitizadora deverá, se assim decidido pelos Titulares dos CRI, conforme decisão tomada na Assembleia Especial dos Investidores dos CRI, declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais:

(a) descumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, nas respectivas datas que sejam devidas, de qualquer obrigação pecuniária prevista nos Documentos da Operação, não sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da ocorrência do inadimplemento;

(b) **(i)** decretação de falência da Devedora e/ou qualquer Garantidor, conforme aplicável; **(ii)** pedido de autofalência pela



Devedora e/ou por qualquer Garantidor, conforme aplicável (bem como contra respectivas Controladoras ou Controladas) **(iii)** pedido de falência da Devedora e/ou qualquer Garantidor, conforme aplicável, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; **(iv)** pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora e/ou qualquer Garantidor, conforme aplicável, independentemente do deferimento do respectivo pedido; **(v)** liquidação, dissolução ou extinção da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, conforme aplicável; ou **(vi)** pedido de mediação, conciliação, nos termos dos artigos 20-A e 20-B da Lei 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor ("Lei nº 11.101"), ou medidas antecipatórias para quaisquer dos procedimentos de insolvência aqui previstos conforme previsto no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei 11.101 ou medidas antecipatórias para quaisquer dos procedimentos de insolvência aqui previstos conforme previsto no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei 11.101 e/ou na legislação aplicável ou qualquer outro evento análogo que caracterize procedimento que demonstre estado de insolvência, mesmo que predeterminação judicial, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, conforme aplicável;

(c) descumprimento de obrigação pecuniária assumida pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, em qualquer operação financeira, de captação de recursos no mercado financeiro e/ou de capitais, financiamentos ou dívidas, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), salvo se comprovado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;

(d) decretação de vencimento antecipado de qualquer operação financeira, de captação de recursos no mercado financeiro e/ou de capitais, financiamentos ou dívidas contraídas ou tomadas pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, em valor, unitário ou agregado, igual ou superior a R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), salvo se comprovado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;

(e) transformação do tipo societário da Devedora e/ou alteração substancial no objeto social da Devedora e/ou de



qualquer Garantidor, conforme aplicável, que modifique as respectivas atividades atualmente praticadas ou de forma a agregar a essas atividades, novos negócios que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas pela Devedora e/ou pelo respectivo Garantidor;

(f) ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;

(g) se a Devedora, seu grupo econômico, seus administradores (conselheiros e diretores), funcionários ou subcontratados, e/ou os Fiadores incentivarem, de qualquer forma, a prostituição ou utilizar em suas atividades mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual;

(h) constituição de qualquer ônus sobre as Quotas Alienadas Fiduciariamente e/ou sobre as Ações Alienadas Fiduciariamente e/ou sobre os Créditos Cedidos Fiduciariamente, excetuadas as Garantias outorgadas na presente Operação;

(i) constatação da invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade total ou parcial de quaisquer das obrigações da Devedora e/ou de qualquer Garantidor assumidas em um Documento da Operação;

(j) extinção ou limitação de vigência ou de efeitos de um Documento da Operação, seja por decisão judicial, nulidade, anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão admitida em direito;

(k) comprovação de falsidade, inconsistência, insuficiência, incorreção ou incompletude de qualquer declaração ou informação prestada pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor em um dos Documentos da Operação, desde que não sanadas em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da constatação;

(l) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora, de qualquer de suas obrigações no



termos do Instrumento de Dívida, exceto se previamente autorizado pela Securitizadora, conforme deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI;

(m) prática, pela Devedora e/ou por qualquer Garantido (bem como contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), de qualquer ato visando a anular, questionar, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por procedimento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa, qualquer Documento da Operação ou documento vinculado aos CRI, ou de seus eventuais respectivos aditamentos, conforme aplicável, ou qualquer de suas disposições, com exceção das hipóteses de descumprimento por culpa exclusiva da Securitizadora das obrigações previstas nos Documentos da Operação;

(n) redução de capital social da Devedora sem anuência prévia e por escrito dos Investidores dos CRI, exceto para absorção de prejuízos, nos termos do artigo 1.082 do Código Civil;

(o) se a Devedora, ou seus administradores, conforme caso, forem condenados, por qualquer decisão judicial ou administrativa, em razão da prática de atos que importem em discriminação de raça ou gênero, incentivo à prostituição e/ou trabalho infantil, trabalho escravo ou crime contra o meio ambiente;

(p) instauração de inquérito por violação de qualquer das normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando qualquer lei, decreto ou regulamento contra prática de corrupção, crimes contra a ordem econômica ou tributária, terrorismo ou financiamento ao terrorismo, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, mas sem limitação, previsto na Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, na Lei nº 8.742, de 7 dezembro de 1993, Lei nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, Lei nº 8.429, de 02 de junho de 1992, Lei 14.133, de 1º de abril de 2021, Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011



na Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, na Lei 12.683, de 9 de junho de 2012, na Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013,, no Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, na Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998 na Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, na U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 (FCPA) e no UK Bribery Act 2010 (UKBA), dezembro de 1993 conforme aplicável (em conjunto, as “Leis Anticorrupção”) pela Devedora ou por qualquer de seus administradores (conselheiros e diretores), funcionários ou subcontratados, desde que agindo em nome e em benefício da Devedora de dispositivo legal ou regulatório relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, sob qualquer jurisdição, incluindo, sem limitação, da Lei Anticorrupção;

- (q) falta de cumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, no prazo e pela forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária decorrente do Instrumento de Dívida e/ou dos demais Documentos da Operação, não sanado em 10 (dez) Dias Úteis contados da notificação a ser encaminhada pela Securitizadora à Devedora acerca do referido descumprimento;
- (r) declaração de insolvência civil ou o falecimento de um dos Fiadores;
- (s) protestos de títulos contra a Devedora (bem como contra respectivas Controladoras ou Controladas) e/ou por qualquer Garantidor (bem como contra respectivas Controladoras ou Controladas), cujo valor unitário ou agregado ultrapasse R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), salvo se, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do recebimento na notificação de protesto: (a) o protesto for suspenso, cancelado ou sustado; ou (b) o protesto for discutido judicialmente e forem prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado;
- (t) se forem propostas ações de execução de títulos executivos judiciais e/ou extrajudiciais contra a Devedora, em valor igual ou em conjunto de R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), ou de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) contra os Fiadores, salvo se (a) o valor objeto da execução



tiver sido pago pela Devedora no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis e/ou (b) a Devedora e/ou os Fiadores tenha(m) obtido, no prazo de até 15 (quinze) dias contados da propositura da ação, decisão com efeito suspensivo suspendendo a obrigação de realizar o respectivo pagamento, respeitados os prazos do poder judiciário para a concessão da referida suspensão;

(u) descumprimento, pela Devedora, de qualquer decisão ou sentença judicial, arbitral ou administrativa, para a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo, ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal, de acordo com a legislação em vigor ou transitada em julgado ou com laudo arbitral definitivo, em valor igual ou superior, individual ou conjunto, a R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais) e/ou R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) contra os Fiadores;

(v) desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte em Efeito Adverso Relevante (conforme abaixo definido) à Devedora e/ou a qualquer Garantidor;

(w) caso qualquer Garantia deixe de ser efetivamente constituída (com a devida conclusão de todos os registros, arquivamentos e demais formalizações aplicáveis), na forma e nos prazos exigidos pelos respectivos Documentos da Operação, observadas eventuais prorrogações, conforme previsto neste Termo e nos Contratos de Garantia;

(x) caso qualquer das Garantias torne-se inábil, imprópria ou insuficiente para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas e a Devedora não ofereça nova garantia para a Securitizadora, para substituição ou reforço, no prazo de até 30 (trinta) dias, mediante prévia e expressa anuência dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia;

(y) recebimento, pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor, de valores decorrentes de alguma Garantia de forma diversa à permitida nos Documentos da Operação, sem o respectivo repasse à Securitizadora, na forma e no prazo estabelecidos para esse repasse nos referidos instrumentos conforme aplicável;



(z) caso a Devedora deixe de entregar informação à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, conforme aplicável, na forma e prazos estipulados para tanto neste instrumento;

(aa) publicação de Declaração de Utilidade Pública ou Decreto de desapropriação, sequestro, arresto, indisponibilidade penhora, confisco ou de qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie, afete ou possa afetar os Empreendimentos Alvo, ou ainda a posse, direta ou indireta, da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, conforme aplicável, sobre bens e direitos objeto de qualquer Garantia;

(bb) se a Devedora, a partir da Data de Emissão, conceder mútuos, empréstimos ou adiantamentos, bem como avais, fianças ou outras garantias para quaisquer sociedades que não sejam suas controladas e cooperados cujos valores ultrapassem individual ou cumulativamente, o montante de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) observada a faculdade de conceder adiantamentos em favor de fornecedores;

(cc) constituição de ônus sobre quaisquer bens que integrem o ativo imobilizado da Devedora e desde que referido ônus possa causar um Efeito Adverso Relevante (conforme abaixo definido);

(dd) alteração ou transferência de Controle, direto ou indireto da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, conforme aplicável, salvo se já aprovado em Assembleia CRI pelos Titulares dos CRI;

(ee) cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora e/ou qualquer Garantidor, conforme aplicável, salvo se já aprovado em Assembleia pelos Titulares dos CRI;

(ff) inclusão, em acordo societário ou contrato social da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, conforme aplicável, de dispositivo que importe em restrições à capacidade de cumprimento das obrigações assumidas por estes nos Documentos da Operação, salvo se já aprovado em Assembleia de Investidores dos CRI pelos Titulares dos CRI;



(gg) redução de capital social de qualquer Garantidor conforme aplicável;

(hh) caso, após sua eleição, o Sr. Ismar Lázaro Guimarães Junior, inscrito no CPF sob o nº 021.217.171-29, deixe de fazer parte de órgãos de administração da Devedora, exceto se aprovado em sede de Assembleia, por Titulares de CRI representando, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos CRI em Circulação;

(ii) prática, por quaisquer terceiros, incluindo, mas não limitando, permutantes e sócios da Devedora em sociedades em conta de participação, de qualquer ato visando anular, questionar, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por procedimento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa, qualquer Documento da Operação ou documento vinculado aos CRI e desde que tais atos não sejam remediados no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da ciência pela Devedora, da ocorrência de tais atos;

(jj) caso a Devedora não realize a Destinação dos Recursos obtidos com a Emissão, nos termos previstos na Cláusula 3.1. acima;

(kk) descumprimento, pela Devedora, de suas obrigações relacionadas à destinação de recursos da Operação prevista neste instrumento;

(ll) existência de questionamento a respeito da validade da aquisição dos Empreendimentos Alvo ou, ainda, alegações de fraude contra credores, sendo certo que, caso a Devedora obtenha qualquer decisão judicial com efeito suspensivo em relação ao questionamento, o vencimento antecipado não será aplicável enquanto durar o efeito suspensivo da referida decisão, passando a ser aplicável se e quando o efeito suspensivo deixar de existir;

(mm) se em decorrência direta ou indireta de ação ou omissão de quaisquer de seus administradores e/ou acionistas,



Devedora tiver sua situação reputacional afetada negativa e/ou de forma relevante;

(nn) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças caso aplicáveis, necessárias para o regular exercício das atividades pela Devedora e/ou por qualquer Garantidor conforme aplicável, exceto se, dentro do prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora e/ou o respectivo Garantidor comprovarem a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades até a renovação ou a obtenção da referida autorização ou licença, ou comprovar que estejam em curso os procedimentos de renovação;

(oo) descumprimento pela Devedora e/ou pelos Garantidores (bem como por respectivas Controladoras ou Controladas), no prazo estipulado para tanto pela respectiva autoridade, de decisão administrativa, arbitral ou judicial, que não esteja sob efeito suspensivo;

(pp) proferimento de decisão judicial, administrativa ou arbitral contra a Devedora, cujos efeitos não tenham sido revertidos ou suspensos em até 3 (três) Dias Úteis contados da data de tal decisão, (a) que, independentemente do valor, cause ou possa causar um Efeito Adverso Relevante (conforme abaixo definido); (b) em valor individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ou seu valor equivalente em outras moedas; ou (c) que impeça ou possa vir a impedir a conclusão e/ou a continuidade das atividades desenvolvidas pela Devedora;

(qq) questionamento judicial, por qualquer pessoa, das Notas Comerciais, dos contratos que originam a Cessão Fiduciária, das Garantias, de quaisquer dos Documentos da Operação ou qualquer das suas respectivas cláusulas, não contestado no prazo legal pela Devedora;

(rr) atuação pelos órgãos governamentais, de caráter fiscal, ambiental ou de defesa da concorrência, entre outros, que possa



vir a afetar negativamente a reputação, a capacidade operacional, legal ou financeira da Devedora, dos Fiadores e/ou de suas subsidiárias integrais, conforme aplicável;

(ss) ocorrência de qualquer evento ou situação que: (a) cause um efeito adverso relevante na situação financeira ou de outra natureza, nos negócios, nos bens, na reputação e/ou nos resultados operacionais da Devedora; e/ou (b) cause um efeito adverso relevante na capacidade da Devedora de cumprir qualquer de suas obrigações pecuniárias nos termos do Instrumento de Dívida; e/ou (c) afete a constituição, validade e/ou exequibilidade da Garantia, bem como de quaisquer documentos da Emissão e/ou Documentos da Operação ("Efeito Adverso Relevante");

(tt) não cumprimento, pela Devedora e/ou pelos Fiadores por suas controladas ou coligadas, bem como pelos respectivos administradores, empregados, representantes ou terceiros agindo em seu nome ou em seu benefício ("Representantes") das Leis Anticorrupção;

(uu) não cumprimento, pela Devedora e/ou pelos Fiadores e/ou por seus Representantes de dispositivo legal ou regulatório relativo à prática de atos contrários à legislação regulamentação ambiental e trabalhista, especialmente aquelas relativas a saúde e segurança ocupacional, incluindo, sem limitação, qualquer lei, decreto, regulamentação ou portaria que tratam da proteção ao meio ambiente, incluindo, sem limitação, o disposto na Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente e nas demais legislações e regulamentações ambientais supletivas; e (iii) qualquer lei, decreto, regulamentação ou portaria trabalhistas especialmente aquelas relativas a saúde e segurança ocupacional, incluindo as normas relativas ao combate prostituição, mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga de escravo ("Legislação Socioambiental");

(vv) existência de dívidas vencidas e não pagas ou restrições cadastral no Relatório SCR de qualquer da Devedora e/ou de qualquer Garantidor em valor individual ou agregado superior



R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ou seu equivalente em outras moedas;

(ww) existência de dívidas vencidas e não pagas, em nome da Devedora e/ou de qualquer Garantidor, 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); e

(xx) caso a Devedora, qualquer dos Fiadores e/ou respectivas Afiliadas constem do Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou do Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP.

“Holding Pipa”:

Significa a **HOLDING PIPA INCORPORAÇÕES LTDA.**, com sede no estado de Goiás, na cidade de Goiânia, na Rua 72, nº 325, Quadra C-14, Cond. Trend Office Home, Sala 1407, Lote 10/13, bairro Jardim Goiás, CEP 74.805-480, inscrita no CNPJ sob o nº 42.908.689/0001-05, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEG sob o NIRE 20525205-5;

“Instituição Custodiante”:

A **GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada;

“Instrumento de Dívida”:

O “*Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, Emitidas em (três) Séries, para Colocação Privada, da Holding 3 AB Participações Ltda.*” celebrado nesta data entre a Devedora, na qualidade de emitente das Notas Comerciais, a Securitizadora na qualidade de subscritora das Notas Comerciais, e os Fiadores na qualidade de fiadores, por meio do qual foram emitidas as Notas Comerciais;

“Integralização”:

Cada integralização dos CRI que ocorrerá em cada Data de Integralização;

“Intervenientes Anuentes”

Significa **GRAZIELA CARVALHO FONSECA**, brasileira servidora pública, casada sob o regime de comunhão parcial de



bens com Fernando, portadora da carteira de identidade nº 3670770, expedida pela SPTC-GO, inscrita no CPF sob o nº 805.709.331-53, residente e domiciliada na Rua J2, S/N, Quadra 14, Lote 21, Setor Jaó, Goiânia/GO, CEP 74673-140 ("Graziela") e **MARISA DE OLIVEIRA CAMPOS MUSSE**, brasileira psicóloga, casada sob o regime de comunhão parcial de bens com Calil, portadora da carteira de identidade nº 2197874 expedida pela SSP-GO, inscrita no CPF sob o nº 853.571.701-34, residente e domiciliada na Rua Alameda do Bosque, S/N, Quadra 2C, Lote 18, Cidade Vera Cruz - Jardins Mônaco, Aparecida de Goiânia/GO, CEP 74.934-706 ("Marisa");

" <u>Investidores</u> ":	Os detentores dos CRI;
" <u>Investidores Profissionais</u> ":	significa a expressão definida no artigo 11 da Resolução CVM nº 30/21;
" <u>Investidores Qualificados</u> ":	Significa a expressão definida no artigo 12 da Resolução CVM nº 30/21;
" <u>Investimentos Permitidos</u> ":	Significa instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, a exclusivo critério da Securitizadora, em (i) títulos e valores mobiliários de liquidez diária, quais sejam: (i) títulos públicos federais; e (ii) cotas de fundos de investimento de Renda Fixa (sendo vedada a aplicação em fundos de crédito privado), exclusivamente administrado pelo Banco Itaú Unibanco S.A. e/ou Banco Bradesco S.A. (incluindo veículos integrantes do conglomerado financeiro das tais instituições financeira;
" <u>IPCA/IBGE</u> ":	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
" <u>JUCEB</u> ":	Junta Comercial do Estado da Bahia;
" <u>JUCEG</u> ":	Junta Comercial do Estado de Goiás;
" <u>Juros Remuneratórios</u> ":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.3 deste Termo de Securitização;
"Laqus"	A LAQUS DEPOSITÁRIA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.



acima qualificada.

"Lei nº 6.404/76":

Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada que dispõe sobre as sociedades por ações;

"Lei nº 10.931/04":

Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada, que dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, letra de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências;

"Leis Anticorrupção":

Em conjunto, qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, o Decreto nº 11.129, de 1º de julho de 2022 e, desde que aplicável, a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977, da OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions e do UK Bribery Act (UKBA);

"Liquidante":

A **TRINUS CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada;

"MDA":

MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária, administrado e operacionalizado pela B3;

"Mês de Verificação":

O mês da Data de Verificação;

"Mês de Competência":

O mês imediatamente anterior ao mês da Data de Verificação;

"Montante Mínimo":

O montante mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) equivalente a 1.000 (mil) CRI, após cuja colocação a Oferta poderá ser encerrada com distribuição parcial dos CRI;

"MP 2.200-2":

Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001;



“Notas Comerciais”:

Significa as 378.712 (trezentas e setenta e oito mil, setecentos e doze) notas comerciais escriturais, não conversíveis em participação societária, com garantias real e fidejussória, para colocação privada, emitidas pela Devedora por meio do Instrumento de Dívida, em 3 (três) séries, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), totalizando R\$ 378.712.000,00 (trezentos e setenta e oito milhões, setecentos e doze mil reais);

“Obrigações Garantidas”:

Significa o fiel, integral e pontual cumprimento de todas as obrigações principais e/ou acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas relativas às Notas Comerciais e demais obrigações pecuniárias ou não assumidas pela Devedora e/ou pelos Fiadores nos termos dos Documentos da Operação e seus eventuais aditamentos, o que inclui, sem limitação, o pagamento integral das Notas Comerciais, dos CRI e das despesas da Oferta conforme estabelecido no Instrumento de Dívida e no Termo de Securitização, assim como o Valor Nominal Unitário Atualizado, a Remuneração, bem como todos e quaisquer outros pagamentos devidos pela Devedora, incluindo o pagamento dos custos, comissões, encargos e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando a, Encargos Moratórios, multas, penalidades moratórias, seguros, prêmios, despesas, custas e emolumentos devidos pela cobrança da dívida, despesas, despesas com a excussão de garantias, honorários advocatícios, e qualquer obrigação pecuniária incorrida para a plena satisfação e recebimento, pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e pelos titulares de CRI, dos valores a eles devidos nas condições constantes do Instrumento de Dívida e dos demais Documentos da Operação;

“Obrigações Garantidas Fiança”

Significa o fiel e exato cumprimento de todas as obrigações principais e/ou acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas relativas às Notas Comerciais da 1ª Série, o que inclui, sem limitação, o pagamento integral das Notas Comerciais da 1ª Série, dos CRI da 1ª Série da Classe Sênior, assim como o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais da 1ª Série, a Remuneração das Notas Comerciais da 1ª Série, bem



como todos e quaisquer outros pagamentos devidos pela Devedora relativos às Notas Comerciais da 1ª Série, incluindo o pagamento dos custos, comissões, encargos e a totalidade das obrigações acessórias relativos às Notas Comerciais da 1ª Série tais como, mas não se limitando a, Encargos Moratórios, multas, penalidades moratórias, seguros, prêmios, despesas, custas e emolumentos devidos pela cobrança da dívida, despesas com a excussão de garantias, honorários advocatícios e qualquer obrigação pecuniária incorrida para a plena satisfação e recebimento, pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário pelos titulares de CRI, dos valores a eles devidos relativos às Notas Comerciais da 1ª Série, nas condições constantes do Instrumento de Dívida e dos demais Documentos da Operação;

“Oferta” ou “Oferta Pública”:

Os CRI serão objeto de oferta pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, com a intermediação do Coordenador Líder, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 26 e seguintes da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis;

“Ordem de Pagamentos”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula Décima Quinta deste Termo de Securitização;

“Patrimônio Separado”:

O patrimônio constituído mediante a instituição do Regime Fiduciário, pela totalidade dos Créditos Imobiliários representados pela(s) CCI, pela Conta Centralizadora, pela Conta de Liquidação e pelas Garantias, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430: (i) constituirão patrimônio separado, titularizado pela Securitizadora, que não se confunde com o seu patrimônio comum ou com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de Certificados de Recebíveis; (ii) serão mantidos apartados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Securitizadora até que se complete a amortização integral da emissão a que estejam afetados admitida para esse fim a dação em pagamento, ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial dispostas neste termo de securitização; (iii) serão destinados exclusivamente



liquidação dos CRI a que estiverem afetados e ao pagamento dos custos de administração e de obrigações fiscais correlatas observados os procedimentos estabelecidos neste termo de securitização; (iv) não responderão perante os credores da Securitizadora por qualquer obrigação; (v) não serão passíveis de constituição de garantias por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e (vi) somente responderão pelas obrigações inerentes aos Certificados de Recebíveis a que estiverem vinculados;

"Park Bahia Empreendimentos":

Significa a **PARK BAHIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede no estado de Goiás, na cidade de Goiânia, na Rua 72, nº 325, Quadra C-14, Lote 10/11/12/13, Sala 1407, Edifício Trend Office Home, bairro Jardim Goiás, CEP 74.805-480, inscrita no CNPJ sob o nº 39.509.087/0001-62, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEG sob o NIRE 52205013123

"Pipa Empreendimentos":

PIPA EMPREENDIMENTOS SPE S/A, com sede no estado de Goiás, na cidade de Goiânia, na Rua 72, nº 325, Quadra C-14, Lote 10/13, Sala 806, Cond. Trend Office Home, bairro Jardim Goiás, CEP 74.805-480, inscrita no CNPJ sob o nº 35.802.113/0001-95, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEG sob o NIRE 52300041333;

"Prazo de Colocação":

A distribuição, subscrição e integralização dos CRI no âmbito da Oferta será realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de publicação do Anúncio de Início;

"Preço de Integralização":

É o preço de integralização dos CRI, que será o correspondente ao Valor Nominal Unitário dos CRI na Data de Integralização. Caso os CRI sejam integralizados em mais de uma data, o preço de integralização dos CRI deverá corresponder ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido dos Juros Remuneratórios devidos desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de pagamento, conforme aplicável, até a Data de Integralização efetiva;

"Prêmio de Amortização":

Significa o prêmio equivalente a 2% (dois por cento) do saldo devedor dos CRI a ser pago na hipótese prevista na Cláusula 6.3.4 deste Termo, exclusivamente para Amortização Antecipada.



Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo que ocorrer dentro dos 12 (doze) primeiros meses contados da Data de Emissão (inclusive);

"Quotas Alienadas Fiduciariamente 1":

Significa: (i) 50% (cinquenta por cento) do capital social da Devedora; (ii) 50% (cinquenta por cento) do capital social da ABL Prime; e (iii) 50% (cinquenta por cento) do capital social da FMC Energia, de titularidade dos Fiadores, bem como 100% dos frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes da participação societária dos Fiadores, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas 1;

"Quotas Alienadas Fiduciariamente 2":

Significa (i) a alienação fiduciária de quotas de titularidade de (i.1) TGRE Mall Incorporações, de emissão da Salto Corumbá 01; (i.2) de titularidade da ABL Quintas do Cerrado, de emissão da SPE Santa Maria; (i.3) de titularidade da Park Bahia Empreendimentos e ABL Park Bahia, de emissão da TG ABL Park Bahia; (i.4) de titularidade da ABL Park Bahia e da Devedora de emissão do TG ABL LEM-BA Parque (sendo "(i.1)" a "(i.4)" em conjunto, "Quotas 2"); e (ii) todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Quotas 2, inclusive lucro, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos associados às Quotas 2, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas 2;

"Regime Fiduciário":

O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários, representados pela(s) CCI, sobre a Conta Centralizadora, sobre a Conta de Liquidação e sobre as Garantias, nos termos do artigo 25 da Lei nº 14.430;

"Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas da ANBIMA":

As "*Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas*", de 24 de março de 2025;

"Resgate Antecipado":

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula Sétima deste Termo;

"Resolução CMN nº 5.118":

Resolução do CMN nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, que dispõe sobre o lastro da emissão de certificados de recebíveis de agronegócio e de certificados de recebíveis imobiliários;



"Resolução CVM nº 17"

Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada, que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário e revoga a Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016.

"Resolução CVM nº 30":

Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente e revoga a Instrução CVM nº 539;

"Resolução CVM nº 60":

Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, que dispõe sobre as companhias securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM;

"Resolução CVM nº 81":

Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022;

"Resolução CVM nº 160"

A Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição primária ou secundária de valores mobiliários e a negociação dos valores mobiliários ofertados nos mercados regulamentados;

"Resolução CVM nº 194":

A Resolução CVM nº 194, de 17 de novembro de 2023, que alterou a Resolução CVM nº 60;

"Salto Corumbá 01":

Significa a **SALTO CORUMBÁ 01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede no estado de Goiás, na cidade de Goiânia, na Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº 2.929, Quadra B-27, Lote Área, Edifício Brookfield Towers Cond. Corporate, Sala 802, bairro Jardim Goiás, CEP 74.810-100, inscrita no CNPJ sob o nº 38.164.452/0001-81, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEG sob o NIRE 52204967468;

"Securitizadora" ou
"Emissora":

A Securitizadora, qualificada no preâmbulo;

"SPE Santa Maria":

Significa a **SPE EMPREENDIMENTO SANTA MARIA LTDA.**, com sede no estado de Goiás, na cidade de Goiânia, na Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº 2.690, Quadra B-26, Lotes 16/17, Sala 1018, Torre Tokio, Edifício Metropolitan, bairro Jardim Goiás, CEP 74.810-100, inscrita no CNPJ sob o nº



36.168.895/0001-15, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEG sob o NIRE 52204862895;

"SRE": Significa a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM;

"Termo de Securitização" ou "Termo": Significa o presente termo de securitização referente à emissão dos CRI;

"TG ABL Park Bahia": Significa a **TG ABL PARK BAHIA ETAPA 01 EMPREENDIMENTOS LTDA.**, com sede no estado da Bahia, na cidade de Luís Eduardo Magalhães, na Avenida JK, nº 2.852, Quadra 12, Lote 05, Sala B, bairro Jardim Imperial, CEP 47.864-088, inscrita no CNPJ sob o nº 41.495.960/0001-57, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado da Bahia ("JUCEB") sob o NIRE 29205624302;

"TG ABL LEM-BA Parque": Significa a **TG ABL LEM-BA PARQUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede no estado da Bahia, na cidade de Luís Eduardo Magalhães, na Avenida JK, nº 2.852, Quadra 12, Lote 05, Sala B, bairro Jardim Imperial, CEP 47.864-088, inscrita no CNPJ sob o nº 35.086.372/0001-67, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEB sob o NIRE 29205611057;

"TGRE Mall Incorporações": Significa a **TGRE MALL INCORPORAÇÕES LTDA.**, com sede no estado de Goiás, na cidade de Goiânia, na Rua 72, nº 325, Lote 10/13 Quadra C14, Condomínio *Trend Office Home*, Sala 1407, bairro Jardim Goiás, CEP 74.810-100, inscrita no CNPJ sob o nº 46.509.801/0001-88;

"Valor Inicial do Fundo de Despesas": Significa o montante de R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais), a ser retido, pela Securitizadora, do pagamento do Primeiro Desembolso à Devedora para a composição do Fundo de Despesas, sendo que deste valor R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais) será mantido em aplicação financeira e terá destinação conforme o item "iv" da cláusula 11.4 deste Termo de Securitização

"Valor Inicial do Fundo de Juros": Significa o montante de R\$ 1.250.000,00 (um milhão e duzentos e cinquenta mil reais) a ser retido, pela Securitizadora, do



pagamento do Primeiro Desembolso à Devedora para
composição do Fundo de Juros;

"Valor Inicial do Fundo de Reserva":

Significa o montante de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), a ser retido, pela Securitizadora, do pagamento do Primeiro Desembolso à Devedora para a composição do Fundo de Reserva;

"Valor Mínimo do Fundo de Despesas":

Significa o montante correspondente, no mínimo, R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais), a que devem equivaler os recursos retidos no Fundo de Despesas até a liquidação integral das Obrigações Garantidas;

"Valor Mínimo do Fundo de Juros":

Significa o montante correspondente, no mínimo R\$ 1.250.000,00 (um milhão e duzentos e cinquenta mil reais), a que devem equivaler os recursos retidos no Fundo de Juros até a liquidação integral das Obrigações Garantidas;

"Valor Mínimo do Fundo de Reserva":

Significa o montante correspondente, no mínimo, R\$2.500.00,00 (dois milhões e quinhentos mil reais), a que devem equivaler os recursos retidos no Fundo de Reserva até a liquidação integral das Obrigações Garantidas;

“Valor Nominal Unitário”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.

1.2. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade e/ou acréscimo aos valores a serem pagos.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO E DOS E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

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



distribuição, conforme ritos da Resolução CVM 160.

2.2. Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela(s) CCI, aos CRI conforme características descritas na Cláusula 3.1 abaixo.

2.3. Créditos Imobiliários Vinculados: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI a totalidade dos Créditos Imobiliários representados pela(s) CCI, de sua titularidade, com valor total equivalente ao Valor Total da Emissão, na Data de Emissão.

2.3.1. Regime Fiduciário. O presente Termo de Securitização, e seus eventuais aditamentos, por meio dos quais a Emissora institui o Regime Fiduciário, serão registrados na Laqus, nos termos do artigo 26, §1º, da Lei nº 14.430/22. O presente Termo de Securitização e eventuais aditamentos também serão custodiados na Instituição Custodiante que assinará a declaração contida no Anexo IV deste Termo de Securitização.

2.4. Características dos Créditos Imobiliários: As características dos Créditos Imobiliários representados pela(s) CCI, vinculados a este Termo de Securitização, estão perfeitamente descritas e individualizadas no Anexo I deste Termo de Securitização.

2.5. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI: Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude dos Créditos Imobiliários representados pela(s) CCI serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários representados pela(s) CCI estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário, constituído pela Emissora em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários representados pela(s) CCI, as Garantias, a Conta de Liquidação e a Conta Centralizadora:

- (i) constituirão patrimônio separado, titularizado pela Securitizadora, que não se confundirá com o seu patrimônio comum ou com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis;
- (ii) serão mantidos apartados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Securitizadora até que se complete a amortização integral da emissão a que estejam afetados, admitida para esse fim a dação em pagamento, ou até que sejam preenchidas as condições de liberação parcial dispostas no Instrumento de Dívida e neste Termo de Securitização;



- (iii) serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estiverem afetados e ao pagamento dos custos de administração e de obrigações fiscais correlatas, observado os procedimentos estabelecidos no Instrumento de Dívida e neste Termo de Securitização;
- (iv) não responderão perante os credores da Securitizadora por qualquer obrigação da Securitizadora, em nenhuma hipótese, exceto pelas obrigações decorrentes dos CRI aos quais estão vinculados;
- (v) não serão passíveis de constituição de garantias e não poderão ser executados por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI aos quais estão afetados.

2.6. Forma de Aquisição dos Créditos Imobiliários pela Emissora. A titularidade dos Créditos Imobiliários, representados pela(s) CCI, foi adquirida pela Emissora por meio da subscrição das Notas Comerciais, sendo que, conforme previsto no Instrumento de Dívida, todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários, representados pela(s) CCI, serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.

2.7. Emissão da(s) CCI: As 3 (três) CCI representativas dos Créditos Imobiliários serão emitidas sob a forma escritural pela Emissora, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, sendo cada CCI representativa dos Créditos Imobiliários decorrentes de uma das séries das Notas Comerciais, e serão custodiadas pela Instituição Custodiante e registradas na B3, conforme legislação aplicável.

2.7.1. Conforme estipulado na Escritura de Emissão de CCI, a Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

2.7.2. Registro da(s) CCI: Cada CCI será devidamente registrada na B3, na forma prevista no parágrafo 4º do artigo 18 da Lei 10.931 pela Instituição Custodiante em até 30 (trinta) Dias Úteis da 1ª integralização ou da data de celebração de eventual aditamento, na modalidade com liquidação financeira fora do âmbito da B3. A Instituição Custodiante enviará a Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário, a comprovação do registro da respectiva CCI realizada na B3 em até 5 (cinco) Dias Úteis após o registro. A Securitizadora, por sua vez, enviará ao Agente Fiduciário, a comprovação da vinculação do ativo junto ao CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento da comprovação do registro da respectiva CCI.



2.8. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas administração dos Créditos Imobiliários, representados pela respectiva CCI, serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: o cálculo e envio de informação à Devedora previamente às suas datas de vencimento quanto ao valor das parcelas decorrentes das Notas Comerciais, bem como o saldo devedor das Notas Comerciais, além do recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela(s) CCI na Contabilizadora Centralizadora, deles dando quitação. A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado o disposto na Resolução CVM nº 17/2021.

CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

3.1. Características dos CRI: Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelo Créditos Imobiliários, possuem as seguintes características:

- (a) **Emissão:** 104ª;
- (b) **Classes:** Sênior e Subordinada;
- (c) **Séries:** 1ª e 2ª Séries da Classe Sênior e 1ª Série da Classe Subordinada;
- (d) **Quantidade de CRI:** 378.712 (trezentos e setenta e oito mil, setecentos e doze), sendo 17.288 (dezessete mil e duzentos e oitenta e oito) CRI da 1ª Série da Classe Sênior, 325.281 (trezentas e vinte e cinco mil e duzentas e oitenta e uma) CRI da 2ª Série da Classe Sênior e 36.143 (trinta e seis mil e cento e quarenta e três) CRI da 1ª Série da Classe Subordinada, observada a possibilidade de distribuição parcial da Oferta;
- (e) **Valor Global da Emissão:** R\$ 378.712.000,00 (trezentos e setenta e oito milhões, setecentos e doze mil reais), sendo R\$ 17.288.000,00 (dezessete milhões e duzentos e oitenta e oito mil reais) correspondentes aos CRI da 1ª Série da Classe Sênior, R\$ 325.281.000,00 (trezentos e vinte e cinco milhões e duzentos e oitenta e um mil reais) correspondentes aos CRI da 2ª Série da Classe Sênior e R\$ 36.143.000,00 (trinta e seis milhões e cento e quarenta e três mil reais) correspondentes aos CRI da 1ª Série da Classe Subordinada, observada a possibilidade de distribuição parcial da Oferta;
- (f) **Valor Nominal Unitário:** R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- (g) **Atualização Monetária:** O Valor Nominal Unitário dos CRI, ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme aplicável, será atualizado monetariamente mensalmente a partir da



primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), e que ocorrer por último, até a próxima data de Data de Pagamento (exclusive), pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE calculada de acordo com a fórmula prevista na Cláusula Sexta deste Termo;

(h) Juros Remuneratórios: (i) sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado da 1ª Série da Classe Sênior, ou o respectivo saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 12,68% (doze inteiros e sessenta e oito centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; (ii) sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado da 2ª Série da Classe Sênior, ou o respectivo saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 12% (doze por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (iii) sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Subordinados, ou o respectivo saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 18,8% (dezoito inteiros e oito décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, em ambos os casos sob o regime de capitalização composta calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, conforme a Cláusula Sexta deste Termo;

(i) Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização: de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização, observadas as hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória e de Resgate Antecipado Total dos CRI prevista neste Termo de Securitização;

(j) Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios: de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização, observadas as hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória e de Resgate Antecipado Total dos CRI prevista neste Termo de Securitização;

(k) Regime Fiduciário: Sim;

(l) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica Liquidação Financeira: Laqus;

(m) Data de Emissão: 21 de agosto de 2026;

(n) Local de Emissão: São Paulo/SP;

(o) Prazo de vencimento dos CRI:

- a. **CRI da 1ª Série:** 2.925 (dois mil, novecentos e vinte e cinco) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, 25 de agosto de 2034;
- b. **CRI da 2ª Série:** 4.387 (quatro mil, trezentos e oitenta e sete) dias contados da



Data de Emissão, vencendo-se, portanto, 25 de agosto de 2038; e

- c. **CRI da 3ª Série:** 4.387 (quatro mil, trezentos e oitenta e sete) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, 25 de agosto de 2038.

(p) **Garantias:** a Fiança, a Cessão Fiduciária, as Alienações Fiduciárias de Quotas, a Alienação Fiduciária de Ações, o Fundo de Despesas, o Fundo de Juros e o Fundo de Reserva, observado que a Fiança garante exclusivamente as obrigações correspondentes aos CRI da 1ª Série da Classe Sênior;

(q) **Coobrigação da Emissora:** não há;

(r) **Carência:** conforme indicado no Anexo II a este Termo;

(s) **Forma de Comprovação de Titularidade:** Serão reconhecidos como comprovante de titularidade: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela Laqus em nome do respectivo Titular dos CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador do CRI, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da Laqus, considerando que a custódia eletrônica dos CRI esteja na Laqus;

(t) **Escriturador:** O Escriturador será responsável por realizar a escrituração dos CRI, entre outras responsabilidades definidas nas normas editadas pela CVM. Desde já o emissor declara estar ciente e anui, aderindo e se vinculando integral e formalmente, em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se a respeitar e a cumprir todos os termos, procedimentos, obrigações e condições do Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração de Valores Mobiliários e Outras Avenças ("Contrato de Escrituração") registrado no 5º Oficial do Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo sob nº 1.663.513 e disponível no website da Laqus Depositária de Valores Mobiliários S.A., no link <https://laqus.com.br/atendimento/documentos>, e demais Manuais, e, inclusive, em suas eventuais alterações e aditamentos, complementos e/ou novas versões disponíveis em seu website (<https://www.laqus.com.br/documentos>);

(u) **Subordinação:** os CRI Subordinados estarão subordinados aos CRI Sênior, nos termos da Ordem de Pagamentos;

(v) **Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios:** conforme indicado no Anexo II a este Termo de Securitização;

(w) **Data do Primeiro Pagamento de Amortização Programada:** conforme indicado no Anexo II a este Termo de Securitização; e

(x) **Encargos Moratórios:** Sem prejuízo da incidência dos Juros Remuneratórios, os valores



equivalentes a **(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, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento; ambos calculados sobre o montante devido e não pago, devidamente reajustados pela variação positiva acumulada do IPCA; e **(iii)** despesas eventualmente incorridas com a cobrança dos valores devidos e não pagos, o que inclui, mas sem limitação, honorários advocatícios contratuais;

(y) Forma: nominativa e escritural;

(z) Classificação de Risco: não há;

(aa) Classificação dos CRI: Conforme disposto no parágrafo único do artigo 6º do Anexo ao Código ANBIMA, em linha com as Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas da ANBIMA, os CRI apresentam a classificação descrita a seguir. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações:

Categoria. Os CRI são da categoria "Residencial", tendo em vista a categoria do(s) Empreendimento(s) Alvo, em linha com o disposto nas Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas da ANBIMA.

Concentração. Os CRI contam com lastro concentrado, sendo os Créditos Imobiliários devidos integralmente pela Devedora, conforme descrito nas Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas da ANBIMA.

Tipo de Segmento. Os Empreendimentos Alvo enquadram-se nos segmentos "Apartamentos ou Casas" e "Loteamento", conforme descrito nas Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas da ANBIMA.

Tipo de Contrato Lastro. Os CRI são lastreados nas Notas Comerciais, se enquadrando, portanto, na categoria "Cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida", descrita no Artigo 4º, inciso IV, alínea "c" das Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas da ANBIMA.

(bb) Título Classificado como "Verde", "Social" ou "Sustentável": Não;

(cc) Local de Pagamento: Os pagamentos serão efetuados pela Emissora por meio da Laqus, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na Laqus.

3.2. Depósito dos CRI: Os CRI serão depositados para distribuição no mercado primário por meio do IMF Digital – Infraestrutura do Mercado Financeiro Digital ("IMF"), administrado e operacionalizado pela Laqus, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da



Laqus. e (ii) para negociação no mercado secundário, em caso de balcão não-organizado diretamente na IMF ou, em caso organizado, na aplicação de Mercado de Balcão Organizado ("MBO"), escolhido pelos investidores, sendo a liquidação financeira da negociação, dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da Laqus ("Mercado Secundário"), sendo expressamente vedada a negociação dos CRI no Mercado Secundário, exceto quando realizada entre Investidores que pertençam ao mesmo grupo econômico ou cuja carteira seja gerida pela mesma instituição.

3.2.1. Os CRIs serão depositados perante a Laqus, que fará o depósito centralizado e custódia eletrônica dos CRI, sendo admissível, no entanto, a substituição ou a interoperabilidade dos CRIs para outra central depositária de valores mobiliários, desde que a instituição esteja devidamente autorizada pela CVM, nos termos da Resolução CVM nº 31. A solicitação será realizada pelos Titulares de CRI em relação às suas quantidades de CRIs, observando, para tanto, as regras previstas pelo Manual de Interoperabilidade da Laqus, na qualidade de Depositária de Origem, bem como os procedimentos indicados pela central depositária de destino. Em razão do depósito, os CRIs estão habilitados para distribuição em oferta primária, bem como negociação no mercado secundário, conforme o caso. A Securitizadora declara estar ciente e de acordo com todos os termos, procedimentos e condições do Regulamento de Acesso e Operações e demais Regulamentos e Manuais Operacionais da Depositária, disponíveis em seu website (<https://www.laqus.com.br/atendimento/documentos>), a eles aderindo formalmente, em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se a respeitá-los e a cumpri-los, fielmente, comprometendo-se com todos os termos, condições e direitos neles previstos e, inclusive, em suas eventuais alterações e aditamentos, complementos ou novas versões. Será concedido à Securitizadora o direito de acesso à Plataforma IMF Digital, na qualidade de Participante, mediante a criação de usuários master a serem disponibilizados aos seus representantes legais, bem como aos demais usuários indicados no momento da solicitação de cadastro, em consonância aos procedimentos e normativos vigentes na época.

3.3. Oferta dos CRI: Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o rito de registro automático, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, no montante de até R\$ 378.712.000,00 (trezentos e setenta e oito milhões, setecentos e doze mil reais). A Oferta Pública será conduzida pelo Coordenador Líder, sob o rito de registro automático de distribuição conforme Plano de Distribuição elaborado nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160, não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de investidores acessados pelo Coordenador Líder, sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição dos Certificados por qualquer número de Investidores Profissionais.

3.3.1. A Oferta dos CRI será realizada automaticamente sem a análise prévia da CVM.



3.4. Início e Período de Distribuição dos CRI: Nos termos do artigo 59, inciso "II", da Resolução CVM 160, o período de distribuição dos CRI junto aos Investidores para a efetiva liquidação somente poderá ter início, após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos:

- (i) concessão do registro automático da Oferta pela CVM; e
- (ii) divulgação do Anúncio de Início nas páginas de rede mundial de computadores do Coordenador Líder, e da CVM, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 ("Meio de Divulgação").

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

3.4.2. Simultaneamente à divulgação do Anúncio de Início, o Coordenador Líder deverá encaminhar à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação versão eletrônica do Anúncio de Início, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

3.5. Plano de Distribuição: A Oferta será conduzida pelo Coordenador Líder, conforme plano de distribuição elaborado nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160 ("Plano de Distribuição") não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores dos CRI acessados pelo Coordenador Líder, sendo possível, ainda, a subscrição dos CRI objeto da Oferta por qualquer número de Investidores.

3.5.1. Observadas as disposições da regulamentação aplicável, O Coordenador Líder realizará a distribuição pública dos CRI de forma a assegurar que o tratamento conferido aos Investidores dos CRI seja equitativo.

3.5.2. O Coordenador Líder deverá verificar a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes, nos termos da regulamentação da CVM que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente e, adicionalmente, deverão diligenciar para verificar se os Investidores por eles acessados podem adquirir os CRI ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta.

3.5.3. A Oferta é destinada exclusivamente a Investidores Profissionais.

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

3.6. Aceitação da Oferta. Os Investidores deverão formalizar a sua adesão a todos os termos



e condições deste Termo de Securitização e da Oferta dos CRI mediante a formalização do Documento de Aceitação, observado que, em se tratando de Investidores Profissionais, nos termos do parágrafo 3º do artigo 9º da Resolução CVM 160, a formalização será dispensada.

3.7. Plataforma de Distribuição. A distribuição dos CRI junto aos Investidores será realizada por meio do IMF Digital – Infraestrutura do Mercado Financeiro Digital ("IMF"), administrado e operacionalizado pela Laqus, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da Laqus.

3.8. Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: Nos termos do artigo 86, inciso III da Resolução CVM 160, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Profissionais em mercados organizados de valores mobiliários a qualquer tempo, sendo certo que os CRI não poderão ser objeto de revenda destinada a Investidores Qualificados, em virtude do disposto no artigo 43-A, parágrafo 2º, inciso II da Resolução CVM nº 60, nem ao público investidor em geral, conforme indicado no artigo 2º, Inciso XXI, da Resolução CVM 160, em virtude do disposto no artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60.

3.9. Encerramento da Distribuição dos CRI: O encerramento da Oferta dos CRI ocorrerá com subscrição ou aquisição da totalidade dos CRI ou do Montante Mínimo, por decisão do Coordenador Líder e/ou por decurso do prazo 180 (cento e oitenta) dias contado da data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, conforme previsto no artigo 48 da Resolução CVM nº 160 e nas demais normas emitidas pela CVM. Em conformidade com o artigo 76 da Resolução CVM 160, tão logo o Coordenador Líder verifique o encerramento da Oferta, deverá realizar o Anúncio de Encerramento da Oferta à CVM, nos moldes do Anexo M da Resolução CVM 160, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores ou, caso este meio esteja indisponível, por meio de protocolo em qualquer dos endereços da CVM na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ou na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

3.9.1. Os CRI permanecerão em distribuição por, pelo menos, 3 (três) Dias Úteis, exceto se todos os CRI objeto da Oferta tiverem sido distribuídos.

3.10. Distribuição Parcial: Nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que após a Data de Emissão dos CRI, haja colocação de, no mínimo, o Montante Mínimo, sendo que os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Emissora, devendo ser aditados os Documentos da Operação, conforme aplicável, para que sejam informadas com precisão as características da Emissão, sem a necessidade de convocação de Assembleia Especial dos Investidores dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta. Assim, a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade dos CRI no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante



Mínimo.

3.10.1. Nos termos do artigo 73 da Resolução CVM nº 160, a Emissora declara que o ato societário que delibera sobre a Oferta autoriza a possibilidade da distribuição parcial dos CRI.

3.10.2. Como condição de eficácia de seu Boletim de Subscrição ou Documento de Aceitação, os Investidores terão a faculdade de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Valor Total da Emissão; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Valor Total da Emissão.

3.10.3. No caso do item "(ii)" acima, o Investidor deverá, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade dos CRI objeto do Boletim de Subscrição ou Documento de Aceitação; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de CRI efetivamente distribuídos e o número de CRI originalmente ofertados, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade dos CRI objeto do Boletim de Subscrição ou Documento de Aceitação ("Critérios de Aceitação da Oferta").

3.10.4. Caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Boletins de Subscrição ou Documento de Aceitação.

3.10.5. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de CRI e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Boletins de Subscrição ou Documentos de Aceitação, sem o pagamento de qualquer espécie de juros remuneratórios e/ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e aos encargos incidentes, se existentes ("Critérios de Restituição de Valores"), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta.

3.10.6. Caso sejam subscritos e integralizados CRI em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Valor Total da Emissão, a Oferta poderá ser encerrada pelo Coordenador Líder em comum acordo com a Emissora, com a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta. Atingido o Montante Mínimo da Oferta, os CRI que não forem efetivamente subscritos e integralizados deverão ser cancelados pela Emissora, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação.

3.10.7. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante



de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos e os Investidores deverão efetuar a devolução do Boletins de Subscrição ou Documentos de Aceitação cujos valores tenham sido restituídos.

3.11. Fundo de Liquidez. Não será constituído fundo de sustentação de liquidez, tampouco será celebrado contrato de garantia de liquidez para os CRI.

3.12. Público-Alvo. Os CRI serão distribuídos publicamente a Investidores Profissionais, nos termos da Resolução da CVM nº 30 e da Resolução CVM nº 160.

3.12.1. O investimento em CRI não é adequado aos investidores que: (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário.

3.13. Formador de Mercado: Não foi contratado formador de mercado.

3.14. Suspensão, Cancelamento, Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta. A Oferta é irrevogável e sujeita a condições legítimas que dependam da Emissora, da Devedora ou de pessoas a elas vinculadas, nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160.

3.14.1. Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160, (a) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; (b) o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das intenções de investimento, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições; e (c) os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser imediatamente comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foram diretamente comunicados por escrito sobre a modificação da Oferta, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação e este já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será devolvido de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

3.14.2. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, a suspensão ou o cancelamento deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, bem como o Investidor que já tiver aderido à Oferta deverá ser diretamente comunicado, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer forma de comunicação passível de comprovação, a respeito e poderá revogar



sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador Líder até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi diretamente comunicado por escrito sobre a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o investidor revogar sua aceitação e este já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será devolvido de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

3.14.3. Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160; ou (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160, todas as intenções de investimento serão canceladas e o Coordenador Líder comunicará tal evento aos Investidores, o que poderá ocorrer, inclusive, mediante divulgação de aviso ao mercado. Se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será devolvido de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta.

3.15. Declarações: Para fins de atender o Suplemento da Resolução CVM nº 60/21, seguem como Anexo III e Anexo IV ao presente Termo de Securitização, declarações emitidas pela Emissora e pela Instituição Custodiante.

CLÁUSULA QUARTA – CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRI

4.1. Subscrição dos CRI: Os CRI serão subscritos por meio da assinatura dos respectivos Boletins de Subscrição pelo(s) Investidor(es).

4.1.1. Os Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, deverão fornecer, por escrito, declaração, atestando que:

- (a) está ciente de que a CVM não realizou a análise prévia dos documentos da Oferta;
- (b) efetuou sua própria análise com relação à qualidade e riscos dos CRI e capacidade de pagamento da Emissora, do Cedente e dos Devedores;
- (c) optou por realizar o investimento nos CRI exclusivamente com base em informações públicas referentes aos CRI, à Emissora, ao Cedente e aos Devedores, conforme o caso aplicável, incluindo, sem limitação, este Termo de Securitização;
- (d) está ciente de que o CRI ofertado está sujeito às restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160, observados os requisitos constantes na Resolução CVM nº 60, conforme



elucidado pelo item 23 da Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE; e

(e) é Investidor Profissional, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30.

4.1.2. Integralização dos CRI: A integralização dos CRI poderá ser realizada à vista ou a prazo em moeda corrente nacional, via Laqus ou mediante crédito na Conta Centralizadora, conforme estabelecido no Boletim de Subscrição, nas respectivas Datas de Integralização, pelo Preço de Integralização, – 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.

4.1.2.1. Na hipótese de integralização a prazo, uma vez cumpridas as respectivas Condições Precedentes, a Securitizadora realizará a chamada de capital junto aos Investidores que tenham subscrito CRI para que realizem a integralização dos respectivos CRI em até 30 (trinta) dias.

4.1.2 Os CRI poderão ser subscritos e integralizados com ágio ou deságio, a ser definido pelo Coordenador Líder, no ato da sua integralização, desde que aplicado de forma igualitária a totalidade dos CRI integralizados em uma mesma data, nos termos do artigo 61, §1ª, da Resolução CVM nº 160, em termos objetivos e em função das condições do mercado, incluindo, mas não se limitando a, as seguintes: (a) alteração na Taxa SELIC; (b) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; (c) alteração no IPCA e/ou na Taxa DI, (d) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (Notas Comerciais, notas comerciais escriturais, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgadas pela ANBIMA; ou (e) excesso ou ausência de demanda pelos valores mobiliários, conforme verificado pelo Coordenador Líder, sendo certo que eventual aplicação de ágio ou deságio não acarretará alterações nos custos totais (all-in) da Devedora. Consequentemente, as Notas Comerciais serão integralizadas com ágio ou deságio correspondentes, conforme o caso. Eventuais ágios, deságios ou descontos aplicados na integralização dos CRI, nos termos desta Cláusula, serão convertidos em benefício dos investidores dos CRI, permitindo a compensação financeira entre as partes.

4.1. Titularidade dos CRI: A titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato em nome de cada titular e emitido pela Laqus, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na Laqus. Adicionalmente, serão admitidos extratos emitidos pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela Laqus, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na Laqus.

4.2. Valor Total da Emissão das Notas Comerciais: O valor a ser integralizado pela subscrição da totalidade das Notas Comerciais, observados os procedimentos estabelecidos no Instrumento de Dívida, corresponderá ao Valor Total da Emissão.

4.3. Retenções e Descontos do Primeiro Desembolso: A liberação do Valor Total da Emissão



das Notas Comerciais à Devedora será realizada nos termos do Instrumento de Dívida, sendo certo que do valor da Primeira Integralização, deverão ser retidos e/ou descontados, conforme caso, na Conta Centralizadora, por conta e ordem da Devedora, os valores a seguir descritos:

- (i) o valor equivalente ao somatório das despesas iniciais (*flat*) para a realização da Emissão, vincendas em até 30 (trinta) dias a contar da data da Primeira Integralização, indicada no Anexo VII a este Termo de Securitização ("Despesas Iniciais");
- (ii) o Valor Inicial do Fundo de Despesas;
- (iii) o Valor Inicial do Fundo de Reserva; e
- (iv) o Valor Inicial do Fundo de Juros.

4.3.1. O Valor Mínimo do Fundo de Reserva, o Valor Mínimo do Fundo de Juros e o Valor Mínimo do Fundo de Despesas deverão ser recompostos, prioritariamente, com os recursos decorrentes dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, nos termos da Ordem de Pagamentos, e, caso estes sejam insuficientes, por recursos das Integralizações, e, em último caso, caso as retenções acima previstas não sejam suficientes para a recomposição, por aporte direto da Devedora na Conta Centralizadora, com recursos próprios, em até 10 (dez) Dias Úteis após solicitação da Securitizadora, mediante TED (Transferência Eletrônica Disponível) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes, sob pena de configuração de Hipótese de Vencimento Antecipado.

4.4. Primeira Liberação de Recursos. Os recursos objeto da primeira Integralização, líquidos das retenções e descontos indicados na Cláusula 4.3 acima, sem a incidência de quaisquer remunerações, encargos ou penalidades, serão liberados à Devedora mediante a Transferência Eletrônica Disponível – TED, ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, o que inclui, mas sem limitação o pagamento instantâneo brasileiro (PIX), para a Conta de Livre Movimentação no mesmo dia da primeira Integralização, caso seja realizada até as 12h00 (doze horas), ou no Dia Útil imediatamente subsequente à data da respectiva Integralização, se realizada após as 12h00 (doze horas) (inclusive), desde que verificado, pela Securitizadora, o atendimento cumulativo das Condições Precedentes da Primeira Liberação.

4.5. Liberação de Recursos Subsequentes. Os recursos objeto das demais Integralizações líquidos das retenções e descontos indicados na Cláusula 4.3.1 acima, sem a incidência de quaisquer remunerações, encargos ou penalidades, serão liberados à Devedora mediante a Transferência Eletrônica Disponível – TED, ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, o que inclui, mas sem limitação o pagamento instantâneo brasileiro (PIX), para a Conta de Livre Movimentação no mesmo dia da respectiva Integralização, caso seja realizada até as 12h00 (doze horas), ou no Dia Útil imediatamente subsequente à data da respectiva



Integralização, se realizada após as 12h00 (doze horas) (inclusive), desde que verificado, pela Securitizadora, o atendimento cumulativo das Condições Precedentes das Liberações Subsequentes.

CLÁUSULA QUINTA – DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DOS CRI

5.1. Destinação dos recursos: Os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão excluídos aqueles descritos na Cláusula 5.4 abaixo, serão integralmente destinados, diretamente pela Devedora e/ou por sociedades de propósito específico controladas pela Devedora ("SPE Destinação"), para o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas e atinentes à construção, reforma e/ou manutenção de empreendimentos imobiliários descritos na Tabela do Anexo VI a este Termo de Securitização ("Empreendimentos Obra"), e à aquisição indireta de empreendimentos imobiliários descritos na Tabela 1 do Anexo VI a este Termo de Securitização ("Empreendimentos Aquisição" e, quando em conjunto com os Empreendimentos Obra "Empreendimentos Alvo") por meio de, em observância estrita ao Parecer Técnico nº 41/2022 CVM/SER/GER-1:

- (i) no caso do imóvel objeto da matrícula nº 9.815 do Registro de Imóveis, Registro de Títulos e Documentos, Registro Civil de Pessoas Jurídicas da Corumbá, Estado de Goiás ("Empreendimento Salto Imperial"), a aquisição de participação societária na Salto Corumbá 01;
- (ii) no caso do imóvel objeto da matrícula nº 78.555 do Registro de Imóveis e 1 Tabelionato de Notas de Trindade - GO ("Empreendimento Quintas do Cerrado"), a aquisição de participação societária na TG JV Urbanismo Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 59.696.087/0001-26 ("TG JV Urbanismo");
- (iii) no caso do imóvel objeto das matrículas nº 70.308, 70.309 e 70.310 todas do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Cíveis das Pessoas Jurídicas de Luís Eduardo Magalhães - BA ("Empreendimento Chácaras LEM"), a aquisição de participação societária na ABL Park Bahia Empreendimentos Imobiliários, inscrita no CNPJ sob o nº 31.537.894/0001-87 ("ABL Park Bahia") e na Park Bahia Prop;
- (iv) no caso do imóvel objeto da matrícula nº 70.311 do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Cíveis das Pessoas Jurídicas de Luís Eduardo Magalhães - BA ("Empreendimento Sunny Park"), a aquisição de participação societária na ABL Park Bahia;
- (v) no caso do imóvel objeto da matrícula nº 3.260 do Ofício de Tibau do Sul da Comarca de Goianinha - RN ("Empreendimento Pipa Privilege"), a aquisição de participação societária na ABL Pipa e na Holding Pipa.

5.1.1 Após as aquisições acima descritas, a Devedora se tornará, conforme o caso, sócia das sociedades que detêm participação societária nas sociedades proprietárias e desenvolvedoras dos Empreendimentos Aquisição, conforme descritas no Anexo VI deste Termo de Securitização ("SPEs Alvo" ou "Investidas"), ou sócia direta das SPEs Alvo. Em todo caso, a destinação dos recursos aos Empreendimentos Alvo ocorrerá conforme cronograma indicativo, previsto na Tabela



2 do Anexo VI deste Termo de Securitização ("Cronograma Indicativo" e "Destinação Futura" respectivamente).

5.1.2. Os recursos captados pela Devedora com a emissão das Notas Comerciais que forem destinados para o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas e atinentes aos Empreendimentos Obra pelas SPEs Destinação deverão ser transferidos a estas pela Devedora por meio de: (i) aumento de capital das SPEs Destinação; (ii) adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC das SPEs Destinação; e/ou (iii) qualquer outra forma permitida em lei.

5.1.3 Para fins da verificação da Destinação Futura, a Devedora enviará ao Agente Fiduciário com cópia à Securitizadora, semestralmente, até 15 (quinze) dias após o término dos meses de julho e dezembro, relatório com descrição detalhada e exaustiva da Destinação Futura estabelecida nesta Cláusula 5, nos termos do Anexo III ao Instrumento de Dívida, descrevendo os valores e percentuais destinados aos Empreendimentos Alvo aplicados no respectivo período ("Relatório"), juntamente com os respectivos Documentos de Destinação (conforme abaixo definido) e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais, respeitado o aqui previsto. O primeiro Relatório deverá ser enviado até 15 de dezembro de 2026.

5.1.4. Para fins deste Termo entende-se como "Documentos de Destinação": relatório de medição de obras emitido pelo engenheiro responsável, cronograma físico financeiro, termos de quitação, contratos de compra e venda, contratos de prestação de serviços, extrato de comprovante de pagamento/transferência, relatório de obras, notas fiscais/contratos e de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais e comprovantes de pagamentos em seus arquivos no formato "XML", e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Emissão.

5.1.5 No caso da Cláusula 5.1.2 acima, serão considerados "Documentos de Destinação" também, cópia dos documentos societários relativos às transferências de recursos da Devedora às SPEs Destinação que comprovem o aumento de capital das SPEs Destinação, o adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC das SPEs Destinação e/ou qualquer outra forma permitida em lei, incluindo, mas não se limitando a extratos das transferências dos recursos e atos demonstrativos contábeis.

5.2. O Agente Fiduciário verificará semestralmente a Destinação Futura. O Agente Fiduciário enviará os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos mencionada na Cláusula 5.1 acima e na forma do Ofício Circular CVM/SRE 01/2021. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação de Destinação Futura as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, construção ou reforma de imóvel(is) ou das SPEs Destinação, 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.

5.3. O Anexo VI descreve a Destinação dos Recursos, ou seja, despesas a incorrer, conforme Cronograma Indicativo.

5.4. A Devedora se comprometeu, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da emissão das Notas Comerciais, exclusivamente conforme esta Cláusula Quinta.

5.5. A Devedora se obrigou, 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 Quinta, ou em decorrência da sua mora na comprovação de destinação dos recursos captados por meio da integralização dos CRI, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos titulares dos CRI, da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário.

5.6. O Cronograma Indicativo é meramente indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo não implicará um Hipótese de Vencimento Antecipado e tampouco exigirá o aditamento do referido cronograma exceto no caso em que seja necessário alterar o percentual do Valor Total de Emissão inicialmente provisionado para destinação aos Empreendimentos Alvo, hipótese em que será necessário celebrar o respectivo aditivo. Adicionalmente, a verificação da observância 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.

5.7. Caso a Devedora deixe de comprovar a Destinação de Recursos até a Data de Vencimento nos termos e na forma do Instrumento de Dívida, a Devedora incorrerá em multa não compensatória de R\$ 1.000,00 (mil reais) por dia de atraso a ser verificado pela Securitizadora a ser devida à Securitizadora, observado que esta cláusula sobreviverá à quitação das Obrigações Garantidas.

5.8. Procedimento de Verificação. Em relação aos recursos líquidos oriundos deste instrumento e que serão objeto de Destinação de Recursos, a Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário para fins de comprovação do atendimento à Destinação de Recursos e atualização do cumprimento do Cronograma Indicativo.



5.9. Adicionalmente ao disposto acima, sempre que razoavelmente solicitado por escrito pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá entregar ao Agente Fiduciário, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação - ou em prazo menor, conforme comprovadamente exigido pelos referidos órgãos - cópia dos Documentos de Destinação que julgar necessário para acompanhamento da Destinação dos Recursos.

5.10. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras do(s) Empreendimento(s) Obra, estando tal verificação restrita ao envio digital pela Devedora à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, dos relatórios e documentos previstos acima.

5.11. Adicionalmente, a Devedora autorizou a Securitizadora e, ainda, o Agente Fiduciário, a fiscalizar, diretamente ou por meio de empresas contratadas, por força de uma solicitação que lhes tenha sido expedida pelos investidores dos CRI e/ou por órgãos públicos, a aplicação dos recursos obtidos pela Devedora por meio das Notas Comerciais, às expensas do Patrimônio Separado.

5.12. A data limite para que haja a efetiva Destinação dos Recursos dos recursos obtidos por meio da presente Emissão, deverá ser no máximo a Data de Vencimento dos CRI definida no Termo de Securitização, sendo certo que, havendo a ocorrência de Hipótese de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definido) ou o Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, as obrigações da Devedora quanto à destinação dos recursos, o envio das informações e o pagamento devido ao Agente Fiduciário e as obrigações do Agente Fiduciário com relação à verificação da destinação de recursos, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada.

5.13. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário e/ou à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no relatório mencionado acima.

5.14. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos documentos encaminhados da destinação de recursos que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento dos valores decorrentes Preço de Integralização.



5.15. A Devedora declarou no Instrumento de Dívida que o(s) Empreendimento(s) Alvo não foi(ram) objeto de destinação de recursos no âmbito de emissões de certificados de recebíveis imobiliários anteriores.

CLÁUSULA SEXTA – CÁLCULO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DA AMORTIZAÇÃO

6.1 Forma de Pagamento dos CRI: A amortização do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI e os Juros Remuneratórios dos CRI serão pagos, na Conta Centralizadora, nas Datas de Pagamento e demais condições especificadas no Anexo II a este Termo de Securitização.

6.2 Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário do CRI será atualizado, até o seu efetivo pagamento, pela variação positiva do IPCA/IBGE, calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou desde a última Data de Aniversário, o que ocorrer por último, até a próxima Data de Aniversário (“Valor Nominal Unitário Atualizado”), sendo que o produto da Atualização Monetária dos CRI será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI, de acordo com a seguinte fórmula (“Atualização Monetária”).

$$VNa = VNe \times C$$

onde:

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

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

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

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

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



Nik-1 = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior ao mês “k”;

dup = Número de Dias Úteis existente entre (a) a primeira Data de Integralização ou a última data de pagamento dos CRI, conforme estabelecidas no Anexo I (“Data de Pagamento” (inclusive), o que ocorrer por último, e (b) a data de cálculo (exclusive), sendo “dup” um número inteiro.

dut = Número de Dias Úteis entre a última (inclusive) e a próxima data de pagamento (exclusive), sendo DUT um número inteiro. Para o primeiro período de capitalização, será considerado 2 (vinte e dois) dias.

Sendo que:

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

(i) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor sem necessidade de ajuste a este Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade;

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

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

(iv) Período de Capitalização significa o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização (inclusive) e termina na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente posterior (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou que se inicia na respectiva Data de Pagamento de Remuneração dos CRI imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, imediatamente posterior (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade.

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

(i) Na hipótese de não divulgação do Nik, até a Data de Pagamento, por qualquer razão impossibilitando, portanto, o cálculo final do valor então devido pela aplicação do fator acumulado da variação do IPCA, será aplicada a última variação do índice conhecida, não



sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades quando da divulgação posterior do índice que seria aplicável, por parte da Devedora;

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

6.3 Juros Remuneratórios CRI. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, ou respectivo saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a: (i) 12,68% (doze inteiros e sessenta e oito por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, para a 1ª Série dos CRI Sênior; (ii) 12% (doze inteiros por cento) ao ano, no caso da 2ª Série dos CRI Sênior, e (iii) 18,8% (dezoito inteiros e oito décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, para os CRI Subordinados, em ambos os casos sob



regime de capitalização composta, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, de acordo com fórmula abaixo ("Juros Remuneratórios" ou "Remuneração").

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

Sendo que:

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

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

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

$$FatorJuros = \left\{ \left[(taxa + 1)^{\frac{DuP}{252}} \right] \right\}$$

Onde:

taxa = indicada na Cláusula 6.3 acima;

DuP = conforme acima definido.

6.3.3 Sem prejuízo dos pagamentos em hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória e/ou de Resgate Antecipado Total dos CRI, os Juros Remuneratórios serão pagos mensalmente conforme cronograma de pagamentos previsto no Anexo II a este Termo ("Data(s) de Pagamento da Remuneração").

6.4. Amortização Programada. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência da Amortização Extraordinária Compulsória e/ou do Resgate Antecipado Total dos CRI, nos termos deste Termo, o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, será amortizado conforme previsto no Anexo II deste Termo, a ser calculado nos termos da fórmula abaixo ("Amortização Programada"):

$$Aai = VNa \times Tai$$

onde:



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

VNa = conforme definido acima; e

T_{ai} = Taxa da i-ésima parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado, informado com 4 (quatro) casas decimais, conforme os percentuais informados nos termos estabelecidos no Anexo II a este Termo.

6.5. Prorrogação de Prazo: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

6.6. Datas de Pagamento: As datas de pagamento de Juros Remuneratórios e da amortização ordinária dos CRI encontram-se descritas no Anexo II deste Termo de Securitização.

6.7. Intervalo entre o Recebimento e o Pagamento: Com exceção da data de vencimento, fixo certo e ajustado que deverá haver um intervalo de pelo menos 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos recursos necessários para realizar os pagamentos referentes aos CRI, advindo dos Créditos Imobiliários e a realização pela Devedora dos pagamentos referentes aos CRI.

6.8. Direito de Recebimento: Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido os titulares dos CRIs, nos termos deste Termo de Securitização, aqueles que sejam titulares dos CRIs ao final do dia útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.

CLÁUSULA SÉTIMA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA COMPULSÓRIA OU RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

7.1 Amortização Extraordinária Compulsória. A partir da presente data e até a integral liquidação dos CRI, estes deverão ser amortizados extraordinariamente, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, nas seguintes hipóteses ("Amortização Extraordinária Compulsória"):

- (i) Caso ainda haja recursos na Conta Centralizadora após pagamento dos itens (a) a (m) da Cláusula 15.1 deste Termo de Securitização ("Excedente"), tais valores deverão ser direcionados à Amortização Antecipada Compulsória ou Resgate Total Compulsório das Notas Comerciais, conforme aplicável; e
- (ii) caso a Devedora exerça a sua faculdade prevista no Instrumento de Dívida de, a partir



da Data de Emissão (inclusive), realizar a amortização antecipada facultativa das Notas Comerciais, mediante o pagamento parcial do Valor Nominal Unitário, com incidência do Prêmio de Amortização, quando aplicável (sendo apenas este item (i) denominado "Amortização Antecipada Facultativa").

7.1.1 Os valores devidos deverão ser acrescidos dos demais tributos, encargos moratórios, multas, penalidades e encargos contratuais e legais previstos no Instrumento de Dívida e neste Termo de Securitização, se aplicável.

7.1.2 A Devedora deverá comunicar à Securitizadora a sua intenção de realizar a Amortização Antecipada Facultativa, com cópia ao Agente Fiduciário, mediante notificação prévia de, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência da data da Amortização Antecipada Facultativa, devendo constar (i) a data estimada da Amortização Antecipada Facultativa e pagamento à Securitizadora que deverá ser, necessariamente, uma Data de Pagamento da Remuneração; (ii) local de sua realização; e (iii) qualquer outra informação relevante à Devedora para conhecimento da Securitizadora e do Agente Fiduciário.

7.1.3 A Amortização Antecipada Facultativa deverá ser realizada mediante aporte direto dos recursos próprios pela Devedora na Conta Centralizadora.

7.1.4 Amortização Antecipada Compulsória deverá ocorrer:

- (a) no caso do item (i) da Cláusula 7.1 acima, na Data de Pagamento dos CRI; e
- (b) no caso do item (ii) acima, na data informada nos termos da Cláusula 7.1.2 acima.

7.1.5 A Amortização Extraordinária Compulsória deverá abranger, igualmente, todos os CRI e os valores pagos a título de Amortização Extraordinária Compulsória serão sempre imputados de forma proporcional aos CRI, de forma automática e independentemente de qualquer formalidade adicional, mantendo-se inalteradas as datas de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado.

7.1.6 A Amortização Extraordinária Compulsória será realizada observados os procedimentos da Laqus.

7.2 Resgate Antecipado Total dos CRI. A Emissora deverá promover o resgate antecipado total dos CRI nas seguintes situações ("Resgate Antecipado Total"):

- (i) de ocorrência de Hipótese de Vencimento Antecipado;



- (ii) indisponibilidade do IPCA, nos termos da Cláusula 6.2.1 acima, não haja acordo sobre novo índice ou em caso de ausência de quórum de instalação em segunda convocação e/ou de ausência de quórum de deliberação, no prazo de 30 (trinta) dias após a data em que se verificar a impossibilidade de um acordo ou na data em que a referida assembleia deveria ter ocorrido, ou na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, então a Devedora estará obrigada a realizar o Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais e, consequentemente, Resgate Antecipado Total dos CRI, mediante aporte com recursos próprios, na Conta Centralizadora;
- (iii) caso ainda haja Excedente na Conta Centralizadora, tais valores deverão ser direcionados ao Resgate Total Compulsório das Notas Comerciais e, consequentemente, Resgate Antecipado Total dos CRI, quando em montante suficiente para tanto; e/ou
- (iv) caso a Devedora exerça a sua faculdade prevista no Instrumento de Dívida de, a partir da Data de Emissão (inclusive), realizar o resgate antecipado facultativo total das Notas Comerciais, mediante o pagamento integral do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, com a incidência do Prêmio de Amortização, quando aplicável (sendo apenas este item (iii) denominado "Resgate Antecipado Facultativo").

7.1.7 Os valores devidos deverão ser acrescidos dos demais tributos, encargos moratórios, multas, penalidades e encargos contratuais e legais previstos no Instrumento de Dívida e neste Termo de Securitização, se aplicável.

7.1.8 A Devedora deverá comunicar à Securitizadora a sua intenção de realizar o Resgate Antecipado Facultativo, com cópia ao Agente Fiduciário, mediante notificação prévia de, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência da data do Resgate Antecipado Facultativo, devendo constar (i) a data estimada do Resgate Antecipado Facultativo e pagamento à Securitizadora, que deverá ser, necessariamente, uma Data de Pagamento da Remuneração; (ii) local de sua realização; e (iii) qualquer outra informação relevante à Devedora para conhecimento da Securitizadora e do Agente Fiduciário.

7.1.9 O Resgate Antecipado Facultativo deverá ser realizado mediante aporte direto dos recursos próprios pela Devedora na Conta Centralizadora.

7.1.10 O Resgate Antecipado Total ocorrerá automaticamente, mediante o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado da totalidade dos CRI, acrescido (i) dos Juros Remuneratórios, calculados *pro rata temporis*, (ii) de Encargos Moratórios, se for o caso.

7.2.4 Na ocorrência do Resgate Antecipado Total, caso a Destinação dos Recursos não tenha sido integralmente realizada, a Devedora permanecerá obrigada a comprová-la.



7.2.5 Em qualquer dos casos acima, o Resgate Antecipado Total dos CRI será realizado com o acompanhamento do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI.

7.2.6 Fica expressamente estabelecido que, para liquidar antecipadamente os CRI, deverá a Devedora, necessariamente, efetuar o pagamento integral das eventuais importâncias que se encontrem em atraso, compreendendo principal e encargos, inclusive moratórios.

7.2.7 Os CRI resgatados antecipadamente na forma desta cláusula serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

7.3. Comunicação: A Emissora deverá comunicar, ao Agente Fiduciário, aos Investidores do CRI e à Laqus, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis de antecedência da Amortização Extraordinária Compulsória ou do Resgate Antecipado Total dos CRI descritos nas Cláusulas 7.1 e 7.2 acima. Ambos serão realizados conforme os procedimentos operacionais da Laqus.

CLÁUSULA OITAVA – GARANTIAS

8.1. Em garantia das Obrigações Garantidas ou das Obrigações Garantidas Fiança, conforme aplicável, serão constituídas as garantias abaixo descritas em favor da Securitizadora.

8.1.1. Fiança: a Fiança outorgada pelos Fiadores, no âmbito e nos termos do Instrumento de Dívida, em garantia das Obrigações Garantidas Fiança.

8.1.2. Alienação Fiduciária de Ações: Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, a Devedora irá constituir a Alienação Fiduciária de Ações sobre as Ações Alienadas Fiduciariamente em favor da Emissora em garantia das Obrigações Garantidas.

8.1.3. Alienação Fiduciária de Quotas 1. Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas 1, os Fiadores irão constituir a Alienação Fiduciária de Quotas 1 sobre as Quotas Alienadas Fiduciariamente 1 em favor da Emissora em garantia das Obrigações Garantidas.

8.1.4. Alienação Fiduciária de Quotas 2. Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas 2, a Devedora irá constituir a Alienação Fiduciária de Quotas 2 sobre as Quotas Alienadas Fiduciariamente 2 em favor da Emissora em garantia das Obrigações Garantidas.

8.1.5. Cessão Fiduciária. Nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, a ABL Prime irá constituir a Cessão Fiduciária sobre os Créditos Cedidos Fiduciariamente em favor da Emissora em garantia das Obrigações Garantidas.

8.1.6. Fundo de Reserva: A Devedora ficará obrigada a constituir, inicialmente com recurso da primeira integralização dos CRI, conforme retenções previstas na Cláusula 4.3 acima, na Conta



Centralizadora, o Fundo de Reserva, cujos recursos poderão ser utilizados para atendimento das Obrigações Garantidas, pagamento das obrigações pecuniárias decorrentes das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, em caso de inadimplemento, inclusive os Juros Remuneratórios das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, caso os Créditos Imobiliários sejam insuficientes no mês em questão ("Fundo de Reserva").

8.1.6.1. A verificação do Valor Mínimo do Fundo de Reserva será realizada pela Securitizadora mensalmente, na Data de Verificação e, caso necessário, sua recomposição deverá ocorrer da forma prevista na Cláusula 4.3.1 acima.

8.1.6.2. Os valores decorrentes do Fundo de Reserva, enquanto retidos na Conta Centralizadora, poderão ser aplicados pela Securitizadora nas Investimentos Permitidos.

8.1.7. Fundo de Despesas: A Devedora ficará obrigada a constituir, inicialmente com recursos da primeira integralização dos CRI, conforme retenções previstas na Cláusula 4.3 acima, o Fundo de Despesas, cujos recursos serão destinados ao pagamento das Despesas da Oferta e demais pagamentos devidos em decorrência da Operação de Securitização, em caso de não pagamento pela Devedora ("Fundo de Despesas").

8.1.7.1. A verificação do Valor Mínimo do Fundo de Despesas será realizada pela Securitizadora mensalmente, em cada Data de Verificação, e, caso necessário, sua recomposição deverá ocorrer da forma prevista na Cláusula 4.3.1 acima.

8.1.7.2. Os valores decorrentes do Fundo de Despesas enquanto retidos na Conta Centralizadora poderão ser aplicados pela Securitizadora nos Investimentos Permitidos.

8.1.7.3. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. As Despesas que forem pagas pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Devedora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

8.1.7.4. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva Assembleia Especial de Investidores dos CRI convocada para este fim.



8.1.7.5. Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores convocada com este fim, nos termos deste Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

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

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

8.1.8. Fundo de Juros: A Devedora constituirá, inicialmente com recursos da primeira integralização dos CRI, conforme retenções previstas na Cláusula 4.3 acima, o Fundo de Juros, cujos recursos serão destinados ao pagamento das parcelas mensais de Amortização Programada e Juros Remuneratórios dos CRI e das Notas Comerciais ("PMT"), em caso de não pagamento pela Devedora.

8.1.8.1. A verificação do Valor Mínimo do Fundo de Juros será realizada pela Securitizadora mensalmente, em cada Data de Verificação, e, caso necessário, sua recomposição deverá ocorrer da forma prevista na Cláusula 4.3.1 acima.

8.1.8.2. Os valores decorrentes do Fundo de Juros, enquanto retidos na Conta Centralizadora, poderão ser aplicados pela Securitizadora nos Investimentos Permitidos.

8.2. Disposições Comuns às Garantias.

8.2.1. Todas as Garantias são outorgadas em caráter irrevogável e irretratável, vigendo até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

8.2.2. Resta desde já consignado que, de acordo com o artigo 49, parágrafo terceiro, da Lei nº 11.101, de 9 de Fevereiro de 2005 ("Lei nº 11.101/05"), uma vez constituída, a propriedade fiduciária sobre os ativos objeto das Garantias, sejam eles imóveis, móveis, ações, cotas, quotas



créditos e/ou direitos creditórios, entre outros, não se submetem aos efeitos de eventual falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos garantidores, ou ainda, sua insolvência, liquidação ou dissolução, prevalecendo, nestas hipóteses, conforme originalmente contratados, ou seja, a propriedade fiduciária dos ativos mencionados permanecerá em poder da Securitizadora, até o cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo certo que a Securitizadora poderá, na forma prevista na Lei nº 11.101/05, imputá-los na solução da dívida, até sua liquidação total.

8.2.3. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias podendo a Securitizadora, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a indicação e em benefício dos Titulares de CRI, ficando estabelecido, ainda, que, desde que observados os procedimentos previstos neste instrumento e demais Documentos da Operação aplicáveis, a excussão das Garantias independe de qualquer providência preliminar por parte da Securitizadora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.

8.2.4. Caberá unicamente à Securitizadora definir a ordem de excussão das garantias constituídas para assegurar o fiel adimplemento das Obrigações Garantidas, sendo que a execução de cada garantia outorgada será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de garantia, real ou pessoal, concedida à Securitizadora para satisfação das Obrigações Garantidas.

8.2.5. A excussão de alguma Garantia não ensejará, em hipótese alguma, perda da opção de se executar ou excutir, conforme o caso, as demais Garantias eventualmente existentes.

8.2.6. Correrão por conta da Devedora todas as despesas direta ou indiretamente, comprovadamente, incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, para:

- (i) a excussão/execução, por qualquer meio judicial ou extrajudicial, de qualquer das Garantias;
- (ii) o exercício de qualquer outro direito ou prerrogativa previsto nas Garantias;
- (iii) formalização das Garantias; e
- (iv) pagamento de todos os tributos que vierem a incidir sobre as Garantias ou seus objetos.

8.2.7. A Securitizadora poderá contratar, às expensas da Devedora, terceiros para a prestação de serviços de controle e excussão da garantia e/ou para auditoria de procedimentos, incluindo assessores legais, exclusivamente com recursos do Patrimônio Separado ou, na sua insuficiência, arcados diretamente pela Devedora, sendo certo que sempre deverão ser cotados 3 prestadores



de serviço, e, dentre eles, deverá ser contratado o que apresentar valor inferior. Nessa hipótese, todos os direitos da Securitizadora relacionados à coleta de informações e à tomada de providências em relação às Garantias e sua excussão previstos nos Documentos da Operação poderão ser exercidos diretamente por tais agentes, em benefício da Securitizadora, cuja designação deverá ser previamente informada à Devedora, mas independerá da anuência desta.

CLÁUSULA NONA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Regime Fiduciário: Na forma dos artigos 25 e 26 da Lei nº 14.430, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a Conta Centralizadora, a Conta de Liquidação e as Garantias, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI.

9.2. Conta Centralizadora: A arrecadação dos Créditos Imobiliários ocorrerá diretamente na Conta Centralizadora, conforme o caso, para fins de pagamento dos CRI e permanecerá separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

9.3. Isenção de Ação ou Execução: Na forma do artigo 27 Lei nº 14.430, os Créditos Imobiliários, as Garantias, e os recursos porventura mantidos na Conta Centralizadora e na Conta de Liquidação estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos, não se prestando à constituição de Garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente pelas obrigações inerentes aos CRI.

9.4. Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários, representados pela(s) CCI, as Garantias e os recursos mantidos na Conta Centralizadora e na Conta de Liquidação permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

9.5. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará, por si ou por seus prepostos, ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da amortização do principal, juros e demais encargos acessórios dos CRI.

9.5.1. A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado bem como enviará ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses após o dia 30 de junho de cada ano, data em que ocorre o término do exercício social do Patrimônio Separado.



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

9.5.3. Em contrapartida ao desempenho das atividades ora previstas, sem prejuízo das demais atividades a serem desempenhadas pela Emissora previstas neste Termo de Securitização, a Emissora fará jus ao recebimento de uma taxa de emissão dos CRI e a uma taxa de administração ("Taxa de Emissão" e "Taxa de Administração", respectivamente).

9.5.4. A Taxa de Emissão será custeada pela Emissora, 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.

9.5.5. A Taxa de Administração será custeada pela Emissora, 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.

9.5.6. A Emissora deverá tomar todas as providências judiciais ou administrativas necessárias de forma a manter o Patrimônio Separado isento de quaisquer dívidas tributárias, trabalhistas ou previdenciárias diretamente relacionadas a Emissora, obrigando-se inclusive a: (i) solicitar exclusão judicial ou administrativa, conforme seja o caso, do Patrimônio Separado como responsável pelo pagamento de tais contingências; e/ou (ii) ressarcir o Patrimônio Separado de todo e qualquer valor que venha a ser subtraído do Patrimônio Separado por força de tais contingências, mantendo, assim, o fluxo do CRI inalterado.

9.5.7. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja exercendo atividades inerentes à sua função em relação à Oferta dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação 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 Cedente após a realização do Patrimônio Separado, podendo a Emissora inclusive, utilizar os recursos levantados na excussão e/ou execução de garantias eventualmente constituídas para pagamento destas despesas prioritariamente ao pagamento da Amortização e Remuneração dos CRI.

9.5.8. A Taxa de Emissão e a Taxa de Administração serão acrescidas dos tributos que incidirem



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 Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

9.5.9. Para cada liquidação adicional, será devido o valor de R\$ 900,00 (novecentos reais).

9.5.10. 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 Cedente 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 das 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 Emissora 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 Emissora.

9.5.11. O pagamento da remuneração prevista nesta Cláusula ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Emissora, incluindo honorários dos assessores legais contratados para elaboração e/ou revisão dos documentos.

9.6. Declarações da Emissora: Para fins do Suplemento da Resolução CVM nº 60, a Emissora



declara que:

- (a) com relação à(s) CCI, a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante; e
- (b) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades da Emissora, da seguinte forma: à Emissora caberá: (i) o controle da evolução dos Créditos Imobiliários; (ii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta Centralizadora; e (iii) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, dos respectivos termos de liberação de garantias.

9.7. Tributos: Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora serão suportados pela Devedora, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos pela Devedora sobre tais pagamentos, que deverão ser ajustados para que a Emissora receba o valor devido livre de quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*).

9.7.1. A Taxa de Administração será devida pela Devedora, com recursos do Patrimônio Separado, e paga a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à integralização dos CRI e, a partir de então, mensalmente, até o resgate total dos CRI.

9.7.2. Sobre os valores em atraso devidos pela Devedora à Emissora, incidirão multa moratória de 2,00% (dois inteiros por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1,00% (um inteiro por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis*, se necessário.

9.8. Prejuízos ou Insuficiência do Patrimônio Separado: A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de comprovado descumprimento da disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária reconhecidos por sentença condenatória transitada em julgado ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

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

9.10. A Assembleia Especial de Investidores dos CRI deverá ser convocada na forma na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de Investidores dos CRI que representem no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos CRI; ou (b) em segunda convocação independentemente da quantidade de Investidores dos CRI, conforme o artigo 30 da Lei nº 14.430.



9.11. Na Assembleia Especial de Investidores dos CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos Investidores dos CRI nas seguintes hipóteses: –I - caso a assembleia geral acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou –II - caso a assembleia geral acima seja instalada e os Investidores dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas nos termos dos §§ 5º e 6º do artigo 30 da Lei nº 14.430.

9.12. Gestão de Recursos da Conta Centralizadora: Os recursos disponíveis na Conta Centralizadora oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pela(s) CCI, serão geridos pela Emissora, podendo, a critério da Securitizadora, ser aplicados nos Investimentos Permitidos, sendo que o resultado obtido pela eficiência e gestão dos Créditos Imobiliários e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, adquiridos pela Emissora para posterior vinculação ao Patrimônio Separado, serão atribuídos a Emissora. Eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos dos recursos da Conta Centralizadora pertencerão com exclusividade à Emissora.

9.12.1. A Securitizadora, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes não terão qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por não cumprimento de ordens de investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, salvo aqueles decorrentes de dolo e/ou culpa da Securitizadora, seus respectivos diretores ou empregados.

9.12.2. Todos os rendimentos e recursos transferidos pela Securitizadora à Devedora serão realizadas com os rendimentos líquidos de tributos, taxas e/ou tarifas, declarando-se ciente a Devedora que tais retenções e eventual direito à sua restituição ou compensação, competem exclusivamente à Securitizadora, na qualidade de titular de tais investimentos.

CLÁUSULA DÉCIMA – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

10.1. Fatos Relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca dos CRI, mediante publicação em sua página na rede mundial de computadores – Internet (<https://leveragesec.com.br/>) e por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM, bem como seus atos societários.

10.2. Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, nos termos previstos no artigo 47, III da Resolução CVM 60, devendo ser disponibilizado no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular nº 10/2019/CVM/SIN e enviado ao Agente Fiduciário em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento do mês a que se referirem.



10.3. Fornecimento de Informações Relativas aos Créditos Imobiliários: A Emissora obriga-se a fornecer aos Investidores dos CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde que estas estejam disponíveis ou sejam disponibilizadas à Emissora por parte da Devedora conforme o caso, ou em prazo menor caso a solicitação ocorra para atender órgão regulatório ou outra autoridade.

10.3.1. A Emissora obriga-se, ainda, a **(i)** prestar, fornecer e permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 5 (cinco) dias úteis contados da data de solicitação fundamentada deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; **(ii)** encaminhar ao Agente Fiduciário, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Investidores dos CRI que venham a ser publicados; **(iii)** informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto no Instrumento de Dívida neste Termo de Securitização, imediatamente após tomar conhecimento de sua ocorrência, não sendo considerados para esta finalidade os prazos e/ou períodos de cura estipulados, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora; **(iv)** nos termos da Lei nº 14.430 e na Resolução CVM 60, administrar o Patrimônio Separado mantendo seu registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio próprio e de outros patrimônios separados; **(v)** manter em estrita ordem a sua contabilidade a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias securitizadoras, em acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso aos seus livros e demais registros contábeis, e submeter, suas contas e demonstrações contábeis inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria; **(vi)** preparar e enviar ao Agente Fiduciário, sempre que solicitado, (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Investidores de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (c) relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado segregados por tipo e natureza de ativo; **(vii)** manter sempre atualizado seu registro de companhia securitizadora na CVM; **(viii)** manter contratados, durante a vigência deste Termo de Securitização, habilitados prestadores de serviço habilitados para desempenhar todas as funções necessárias ao controle dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, e à manutenção, administração e viabilização do Patrimônio Separado, tendo a faculdade de substituí-los por outros habilitados para tanto a qualquer momento, a seu exclusivo critério e independentemente da anuência dos investidores, com exceção do Agente Fiduciário, e sendo certo que a substituição do Agente Fiduciário deverá observar os procedimentos elencados na Resolução CVM 17; **(ix)** não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado; **(x)** manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, o serviço de atendimento aos Investidores de CRI; **(xi)** indenizar os Investidores de CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência



ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado; **(xii)** não realizar negócios e/ou operações, ou mesmo praticar atos alheios, em desacordo ou que não estejam expressamente previstos em seu objeto social (conforme definido em seu estatuto social ou nos Documentos da Operação; e **(xiii)** comunicar o Agente Fiduciário, em até 3 (três) Dias Úteis, sobre quaisquer ocorrências que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício dos direitos, garantias e prerrogativas da Emissora no âmbito do Patrimônio Separado e que possam afetar negativamente os interesses da comunhão dos Investidores dos CRI, tendo, adicionalmente, a obrigação de informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário no mesmo prazo, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM; **(xiii)** fornecer ao Agente Fiduciário, dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, ou 5 (cinco) Dias Úteis após a data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia das demonstrações financeiras completas e auditadas da Emissora relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, acompanhadas do relatório da administração e do relatório de auditoria dos auditores independentes; **(xiv)** a Emissora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Investidores de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Investidores de CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que tais documentos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.

10.4. Relatório Anual: A Emissora obriga-se, desde já, a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM nº 17/21, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, incluindo, mas não se limitando, as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como suas demonstrações devidamente auditadas, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias corridos antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores.

10.5. A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente Laqus sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria.



10.6. A Emissora neste ato declara que:

- (a)** é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia securitizadora de acordo com as leis brasileiras;
- (b)** está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que seja parte à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários referentes à Emissora para tanto;
- (c)** os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (d)** é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pela(s) CCI;
- (e)** possui todas as autorizações, licenças e alvarás exigidos pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todos válidos;
- (f)** os Créditos Imobiliários representados pela(s) CCI destinam-se à única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI;
- (g)** foram contratados escritórios especializados para avaliar os Créditos Imobiliários representados pela(s) CCI, e, em conformidade com a opinião legal da operação encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (h)** concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;
- (i)** cumpre e faz com que suas respectivas afiliadas, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram as Leis Anticorrupção, na medida em que **(a)** mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; **(b)** de pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a parte; e **(c)** abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva



administração pública, nacional e estrangeira, no interesse da outra parte ou para seu benefício, exclusivo ou não;

- (j)** cumpre e faz com que suas respectivas afiliadas, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram a legislação socioambiental, obrigando-se a adotar toda e qualquer medida preventiva e remediadora necessária para o integral cumprimento de referida legislação;
- (k)** tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar a existência dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições descritas no Instrumento de Dívida;
- (l)** não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal que afetem ou possam vir a afetar a capacidade da Securitizadora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, os Créditos Imobiliários representados pela(s) CCI, as Garantias, a Conta Centralizadora, a Conta de Liquidação, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (m)** não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (n)** a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações (a) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários ou constitutivos; (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a qual esteja vinculada; (c) não violam qualquer instrumento ou contrato que tenha sido firmado, bem como não geram o vencimento antecipado de nenhuma dívida contraída; (d) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;
- (o)** este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (p)** providenciou opinião legal sobre a estrutura dos CRI, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil;
- (q)** assegurará a existência e a validade das Garantias vinculadas à Oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;



- (r) assegura a constituição de Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários que lastreiem a presente Emissão;
- (s) não há conflitos de interesse para tomada de decisão de investimento perante os Investidores dos CRI;
- (t) não há nenhuma relação que seja considerado conflito de interesse, conforme previsto na resolução CVM 160, com o Coordenador Líder, os investidores e demais prestadores de serviços da Operação;
- (u) assegurará a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários que lastreiem a presente Emissão, ainda que sob a custódia de terceiro contratado para esta finalidade;
- (v) 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;
- (w) assegurará que os Créditos Imobiliários sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas na documentação pertinente à operação; e
- (x) assegurará que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários representados pela(s) CCI que lastreiem a presente Emissão, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciaram o bloqueio junto à B3.

10.6.1. A Emissora compromete-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – AGENTE FIDUCIÁRIO E OUTROS PRESTRADORES DE SERVIÇO

11.1. Agente Fiduciário: A Emissora, neste ato, nomeia a **GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo de Securitização.

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



- (a)** é uma sociedade validamente constituída e existente, em situação regular, segundo as leis da República Federativa do Brasil, bem como está devidamente autorizado a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;
- (b)** aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;
- (c)** não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM nº 17/21, conforme consta no Anexo V deste Termo de Securitização;
- (d)** sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei 6.404/76 e Seção II do Capítulo II da Resolução CVM nº 17/21;
- (e)** prestar serviços de agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme consta no Anexo VIII;
- (f)** estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui e nos Documentos da Operação previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (g)** os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os Documentos da Operação, conforme o caso, têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (h)** a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas neste Termo de Securitização, bem como a celebração dos demais Documentos da Operação, conforme o caso, foram devidamente autorizadas pelos seus órgãos societários competentes, e não infringem ou contrariam: (a) o contrato social do Agente Fiduciário; (b) qualquer lei, decreto ou regulamento a que o Agente Fiduciário esteja sujeito; ou (c) qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário em quaisquer contratos, inclusive financeiros, nem irá resultar em: (1) o vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (2) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem do Agente Fiduciário, exceto por aqueles já existentes nesta data; ou (3) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;
- (i)** todas as declarações e garantias relacionadas ao Agente Fiduciário que constam deste Termo de Securitização, bem como dos Documentos da Operação, conforme o caso são, na data de assinatura deste Termo de Securitização, verdadeiras, corretas, consistentes e suficientes em



todos os seus aspectos;

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

(k) cumpre a legislação ambiental e trabalhista em vigor, inclusive, mas não limitado, legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conama Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social;

(l) cumpre a legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista e previdenciária zelando sempre para que (a) não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (b) os respectivos trabalhadores estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (c) cumpra as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; (d) cumpra a legislação aplicável à saúde e segurança públicas;

(m) cumpre e adota todas as medidas para que seus conselheiros, administradores, funcionários, representantes e procuradores cumpram as leis e regulamentos, nacionais e estrangeiros, conforme aplicáveis, contra prática de corrupção e atos lesivos à administração pública ou ao patrimônio público nacional, incluindo, sem limitação, às Leis Anticorrupção sem prejuízo das demais legislações anticorrupção, na medida em que: (a) conhece e entende as disposições das leis anticorrupção dos países em que faz negócios, bem como não adota quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com essas leis; (b) seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão de prática de atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção, bem como nunca incorreram em tais práticas; (c) adotam as diligências apropriadas, de acordo com as políticas do Agente Fiduciário, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação das Leis Anticorrupção; (d) caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole as Leis Anticorrupção, comunicarão imediatamente à Emissora; (e) manter políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção; e (f) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, conforme aplicável, no interesse ou para benefício exclusivo ou não, dos Investidores dos CRI;



- (n) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas suas cláusulas e condições;
- (o) assegurará, nos termos do §1º do artigo 6º da Resolução CVM nº 17/21, tratamento equitativo a todos os Investidores dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora;
- (p) não há nenhuma relação que seja considerado conflito de interesse, conforme previsto na resolução CVM 160, entre o Coordenador Líder, os investidores e demais prestadores de serviços da Operação;
- (q) não possui qualquer relação com a Emissora e/ou a Devedora e/ou o Fiador que o impeça de exercer suas funções de forma diligente; e
- (r) verificará a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a regularidade da constituição e exequibilidade das Garantias e dos Créditos Imobiliários, bem como o registro necessários à formalização e/ou constituição das Garantias, na medida em que forem registradas junto aos cartórios competentes e dos atos societários quando do registro nas juntas comerciais competentes, nos prazos previstos nos Documentos da Operação. Por fim, não há como assegurar que, na eventualidade da execução das Garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros.

11.3. Incumbências do Agente Fiduciário: Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado principalmente:

- (a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Investidores dos CRI;
- (b) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Investidores dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- (c) verificar a regularidade da constituição das Garantias da Operação, bem como o valor dos bens dados em garantia, quando ocorrerem, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- (d) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;



- (e) intimar a Emissora sempre que a análise seja possível através dos documentos encaminhados pela Emissora, a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (f) manter atualizada a relação dos Investidores dos CRI mediante, inclusive, gestão junto à Emissora, com base nas informações cedidas pela Laqus e pelo Escriturador;
- (g) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, a administração do Patrimônio Separado nos termos da Cláusula Nona acima;
- (h) promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto na Cláusula Décima Segunda deste Termo de Securitização;
- (i) renunciar à função de Agente Fiduciário na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia que deliberará sobre sua substituição;
- (j) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (k) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (l) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Investidores dos CRI, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;
- (m) informar os Investidores dos CRI, a partir da ciência de eventual inadimplemento, pela Emissora, de quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Investidores dos CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Investidores dos CRI;
- (n) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, mediante informações divulgadas por ela sobre o assunto, e solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou no Patrimônio Separado;
- (o) disponibilizar aos Investidores dos CRI e aos participantes do mercado, o cálculo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, através de seu website ou de sua central de atendimento;



11.3.1. No caso de inadimplemento de quaisquer condições no âmbito da emissão dos CRI, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Investidores dos CRI.



11.4. Remuneração do Agente Fiduciário: Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, às expensas do Patrimônio Separado, como remuneração, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e do Termo de Securitização, durante o período de vigência dos CRI ou até a liquidação integral dos CRI:

(i) Uma parcela até a assinatura deste Termo de Securitização a título de implantação, no valor de R\$ 26.680,00 (vinte e seis mil, seiscentos e oitenta reais), devida à DCA Serviços Fiduciários inscrita no CNPJ sob o nº 08.871.074/0001-05, no valor de 50 % (metade) no início dos trabalhos e 25 % (vinte e cinco por cento) após 30 (trinta) dias, e o saldo até a data da assinatura deste Termo de Securitização. A título de "abort fee", a parcela integral de implantação será devida pela Emissora e/ou Devedora em até 30 (trinta) dias contados da última disponibilização dos documentos da Emissão. Em nenhuma hipótese os valores devidos serão pagos somente a partir da integralização dos CRI.

(ii) O valor mensal de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), devido o 1º (primeiro) pagamento na data da assinatura deste Termo de Securitização e os demais pagamentos no dia 1 (um) dos meses subsequentes até o mês subsequente ao do resgate total dos CRI e o integral cumprimento de todas as obrigações assumidas com os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário também decorrente, se exigido, de verificação da destinação da totalidade dos recursos da Emissão, ainda que tenha ocorrido o resgate total dos CRI, incluindo a extinção das obrigações dos garantidores relacionadas a eventual garantia em nome do Agente Fiduciário e o registro da extinção da garantia ou, caso existente, o trânsito em julgado de eventuais processos relativos aos CRI ou com participação do Agente Fiduciário, o que por último ocorrer, acrescido do valor mensal de, se existentes, (ii.a) R\$ 215,00 (duzentos e quinze reais) pelo cálculo e acompanhamento de cada razão ou índice financeiro estabelecido neste Termo de Securitização ou no título lastro dos CRI, (ii.b) R\$ 215,00 (duzentos e quinze reais) por bem ou direito do garantidor como lastro dos CRI, e (ii.c) R\$ 180,00 (cento e oitenta reais) por cada série adicional dos CRI, caso superior ao número de 2 (duas) séries, e (ii.d) R\$ 16,00 (dezesesseis reais) por cada titular adicional dos CRI, caso superior ao número de 3 (três) titulares.

(iii) Em caso de: (a) inadimplemento dos CRI, da Emissora, da Devedora ou dos garantidores; (b) pedido de recuperação judicial ou qualquer outro pedido de proteção contra credores e/ou os Titulares dos CRI, (c) alteração deste Termo de Securitização ou de outros documentos da Emissão após a assinatura deste Termo de Securitização, (d) realização de Assembleia ou reunião de Titulares dos CRI presenciais ou remotas, o que inclui todas as atividades prévias, durante e após a assembleia ou reunião, bem como (e) trabalho dedicado para o atendimento a solicitações extraordinárias, incluindo viagem do Agente Fiduciário às cidades onde se localizam a Emissora ou a Devedora, as garantias (ou lastro), os garantidores ou devedores das garantias e verificação de contas bancárias vinculadas, será devido ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional correspondente a R\$ 700,00 (setecentos reais) por hora-homem de trabalho adicional dedicada pelos profissionais designados pelo Agente Fiduciário em sua sede ou fora dela em razão da



situações descritas, remuneração adicional a qual deverá ser paga pela Emissora no prazo de (cinco) dias úteis após a entrega de relatório demonstrativo de tempo dedicado, com o valor mínimo para o qual não será necessário a entrega de relatório demonstrativo de tempo dedicado correspondente a 24 (vinte e quatro) horas-homem por mês durante o período em que os CRI, Emissora, a Devedora, os garantidores ou os trabalhos extraordinários permanecerem na situação descrita, por documento de alteração da Emissão, e por reunião/assembleia em que o Agente Fiduciário dela participe.

(iv) A Emissora deverá manter aplicação em fundo de investimento de renda fixa com liquidez diária administrado pelo Banco Itaú junto à DCA Serviços Fiduciários (ou outra pessoa jurídica não financeira do grupo do Agente Fiduciário) no valor de R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais) com o objetivo exclusivo de utilização pelo Agente Fiduciário, a seu exclusivo critério, para pagamento eventual de remuneração do Agente Fiduciário e reembolso de tributos e eventuais despesas por ele efetuadas no exercício de sua função no caso de seu eventual atraso pela Emissora, o qual deverá ser reforçado pela Emissora quando de sua utilização no prazo de até 30 (trinta) dias. Este fundo será constituído em conjunto com as parcelas de implantação da Emissão descritas no item (i) até a data da assinatura deste Termo de Securitização e será liberado para a Emissora o valor líquido do fundo, diminuído dos créditos e tributos incidentes sobre esta aplicação financeira nas alíquotas de regime de lucro presumido ("Come Quotas", Ir, Csll, PIS, Cofins, etc, sendo que as alíquotas dos tributos que serão aplicadas para a diminuição do rendimento da aplicação financeira totalizam, nesta data, 25,0 % mais a tributação cobrada pelo Banco Itaú) em 12 (doze) meses após o resgate dos CRI e a extinção das obrigações dos garantidores e do Agente Fiduciário relacionadas às garantias, bem como o registro de sua extinção ou, caso existente, o trânsito em julgado de eventuais processos relativos aos CRI ou com participação do Agente Fiduciário, o que por último ocorrer. Será cobrado honorários mensais no valor de R\$ 120,00 (cento e vinte reais) como tarifa para o seu controle.

(v) Caso seja solicitado ao Agente Fiduciário a elaboração de relatório adicional ao estabelecido na Lei nº 6.404/76 ou seja estabelecida a elaboração por qualquer pessoa de relatório exclusivamente em razão da Emissão, o valor estabelecido no item (ii) acima será acrescido de 1/3 (um terço) de seu valor.

(vi) Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para salvaguardar os direitos e interesses dos Titulares dos CRI e do Agente Fiduciário no exercício de sua função são devidas pela Emissora, mas deverão ser previamente adiantadas pelos Titulares dos CRI, e posteriormente ressarcidas pela Emissora. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, honorários de peritos e assistentes, custas e taxas judiciais de ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações intentadas contra ele no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros ainda que após o resgate dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes



da sucumbência e indenizações em ações judiciais ou arbitrais não serão suportadas, em nenhuma hipótese, pelo Agente Fiduciário, e serão suportadas pela Emissora ou pelos Titulares dos CRI, os quais deverão adiantar o pagamento da remuneração e das despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 30 (trinta) dias, as quais permanecerão sendo devidas pela Emissora até o resgate dos CRI, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência e de indenizações em razão do exercício de sua função.

(vii) Caso a totalidade dos CRI seja resgatada integralmente ou terminado o contrato antes do seu vencimento ou no seu vencimento antecipado, será devido, na data do resgate integral, do término do contrato ou do vencimento antecipado, o valor correspondente a 12 (doze) valores mensais de remuneração, sem prejuízo da remuneração devida até o resgate dos CRI e o cumprimento integral de todas as obrigações assumidas com os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário e o trânsito em julgado de eventuais processos com participação do Agente Fiduciário, bem como a extinção das obrigações dos garantidores relacionadas a eventual garantia em nome do Agente Fiduciário e o registro da extinção da garantia, caso ainda não tenham ocorrido.

(viii) As remunerações serão devidas mesmo após o vencimento dos CRI enquanto o Agente Fiduciário ainda estiver exercendo atividades inerentes à sua função e até a extinção das obrigações dos garantidores relacionadas a eventual garantia em nome do Agente Fiduciário e o registro da extinção da garantia, cujos créditos correspondentes a estas remunerações e despesas incorridas serão acrescidos à dívida da Emissora decorrente dos CRI e gozam das mesmas garantias atribuídas aos CRI, preferindo aos CRI na ordem de pagamento, e não incluem o pagamento de honorários de terceiros especialistas, tais como auditores independentes, advogados, avaliadores, consultores financeiros, assistentes e peritos, entre outros.

(ix) No caso de inadimplemento da Emissora, ou no vencimento antecipado dos CRI sem o seu resgate, as eventuais despesas e a remuneração do Agente Fiduciário até o seu resgate e o cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Emissora com os Titulares dos CRI e com o Agente Fiduciário, bem como até a extinção das obrigações dos garantidores relacionadas a eventual garantia em nome do Agente Fiduciário e o registro de extinção da garantia e encerramento da atuação do Agente Fiduciário nas atividades inerentes à sua função, permanecem sendo devidas pela Emissora mas deverão ser adiantadas pelos Titulares dos CRI acrescidas à dívida da Emissora decorrente dos CRI, cujo crédito correspondente a estas despesas e remuneração gozará das mesmas garantias atribuídas aos CRI e preferirá aos CRI na ordem de pagamento.

(x) Os valores previstos acima serão atualizados anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE a partir de 1º de julho de 2026.



(xi) Os valores serão acrescidos das alíquotas dos tributos de instituições financeiras incidente sobre a remuneração (Iss, Pis, Cofins, Ir, Csl e outros que porventura venham a incidir e seus substitutos) e distribuição de dividendos nas alíquotas vigentes correspondentes ao regime de tributação de lucro presumido nas respectivas datas de pagamento, de tal forma que os valores serão líquidos das referidas alíquotas. As alíquotas totais nesta data alcançam 22,45% e quando da celebração deste Termo de Securitização este acréscimo poderá constar dos valores acima descritos, sendo excluído este item para eliminação de dupla contagem.

(xii) As remunerações não incluem as eventuais despesas com publicações, taxas, emolumentos, autenticações de documentos, reconhecimento de firmas, despachantes para obtenção de certidões, registros, correios, cópias xerográficas, ligações interurbanas, plataforma de assinaturas de documentos, transporte, alimentação, viagens e hospedagens, entre outras que se fizerem necessárias para a prestação dos serviços, a serem arcadas pela Emissora.

(xiii) As remunerações também não incluem a remuneração e as eventuais despesas incorridas pelo Agente Fiduciário com a eventual gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do Patrimônio Separado, se existente, constitutivo do lastro da emissão dos CRI, inclusive as despesas referentes a sua transferência para outra entidade que opere no sistema financeiro, caso o Agente Fiduciário venha a, eventualmente, assumir a gestão do Patrimônio Separado.

(xiv) Em nenhuma hipótese o Agente Fiduciário antecipará recursos para pagamento das despesas decorrentes dos CRI ou de cobrança do valor devido aos CRI, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pelo Patrimônio Separado, ou no caso de sua inexistência ou insuficiência, pela Emissora nos termos da Lei ou, ainda, pelos Titulares dos CRI, se for de seu interesse.

(xv) Em nenhuma hipótese qualquer valor devido será pago somente a partir da integralização dos CRI.

(xvi) A Conta Vinculada, se existente, deverá prever a possibilidade de débito automático independente de autorização para o pagamento da remuneração e despesas incorridas pelo Agente Fiduciário em razão dos seus serviços.

(xvii) No caso de Oferta Pública, em atendimento aos Ofício-Circulares CVM/SRE nº 02/19, 01/20, 01/21 e subsequentes, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Emissora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista nos referidos Ofícios.

(xviii) No caso de atraso no pagamento dos valores devidos ao Agente Fiduciário, os valores em atraso sofrerão multa de 2,0% (dois por cento) e juros diários de mora capitalizado a 1,0 %



(um por cento) ao mês, equivalente a 0,033 % (trinta e três milésimos por cento) ao dia, sem prejuízo da atualização monetária e de honorários advocatícios no caso de cobrança judicial.

11.4.1. Adicionalmente, o Patrimônio Separado ou os Titulares de CRI conforme o caso antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Devedora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Securitizadora e ou pela Devedora. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovadas, sempre que possível, pelos Titulares de CRI ou pela Devedora, conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares de CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas são contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Geral dos Titulares de CRI. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Cessionária para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Securitizadora e ou Devedora, ou ainda quando comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à Laqus.

11.4.2. Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e/ou à Devedora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

11.4.3. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida do Patrimônio Separado e terá preferência na ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização, conforme Resolução CVM 17. O Agente Fiduciário



poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

11.4.4. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Securitizadora, pela Devedora ou pelos investidores, conforme o caso.

11.5. A remuneração recorrente do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento pro rata temporis ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário.

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

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

- (a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (b) por deliberação em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 2/3 (dois terços) dos Investidores dos CRI; ou
- (c) por deliberação em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos neste Termo de Securitização e na legislação aplicável.

11.8. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição: O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos das Cláusula 11.5 e/ou 11.6 deste Termo de Securitização assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

11.9. Substituição Permanente: A substituição do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização e demais Documentos da Operação, conforme



aplicável.

11.10. Substituto Provisório: A CVM pode proceder à convocação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

11.11. Validade das manifestações: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário que criarem responsabilidade para os Investidores dos CRI e/ou exonerarem terceiros das obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assinado e deliberado pelos Investidores dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores dos CRI. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação.

11.12. Atuação Vinculada: A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM nº 17/21, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404/76, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

11.13. Presunção de Veracidade: Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados atestados, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração. O Agente Fiduciário, não será, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

11.14. O Agente Fiduciário responde perante os Investidores dos CRI pelos prejuízos que lhe causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal regulamentar ou deste Termo de Securitização, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado desde que sob sua gestão.

11.15. Renúncia: O Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício de suas funções até a escolha e aprovação do novo agente fiduciário, em caso de renúncia, situação em que se compromete a realizar a devolução de quaisquer valores recebidos referentes ao período após sua renúncia.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

12.1. Liquidação do Patrimônio Separado – Insolvência da Securitizadora: Caso seja verificada (i) a insolvência da Emissora, conforme previsto no artigo 31 da Lei 14.430; ou, ainda (ii) qualquer uma das hipóteses previstas na Cláusula 12.4 abaixo, o Agente Fiduciário, conforme disposto nos itens acima, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do



12.3.3. Na hipótese da Cláusula acima, 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 Cedidos Fiduciariamente, bem como de suas garantias, caso aplicável, (iii) ratear os recursos obtidos entre os Investidores dos CRI na proporção de CRI detidos, e (iv) transferir os créditos oriundos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e garantias eventualmente não realizadas aos Investidores dos CRI, na proporção de CRI detidos por cada um.

12.3.4. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: **(a)** caso a Assembleia Geral de que trata a Cláusula 12.2 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou **(b)** caso a Assembleia Geral de que trata a Cláusula 12.2 acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

12.4. Eventos que Ensejam a Assunção imediata e transitória, pelo Agente Fiduciário, da Administração do Patrimônio Separado:

- (a)** pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora;
- (b)** extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência da Emissora;
- (c)** pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;

12.4.1. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 1 (um) Dia Útil.

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

- (a)** desvio de finalidade do Patrimônio Separado;



(b) descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Securitização e nos Documentos da Operação, não sanada em 30 (trinta) dias corridos contados da data do recebimento, pela Emissora, de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário; ou

(c) inadimplemento ou mora, pela Emissora, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, respeitando o prazo de cura previstos pelo Créditos Imobiliários que dão suporte a essa Emissão, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer na data do inadimplemento ou na data de verificação da mora, caso os Investidores do CRI decidam nesse sentido.

12.4.3. Os prazos e quóruns para a Assembleia Geral prevista na Cláusula 12.4.2 acima será o previsto na Cláusula Décima Terceira abaixo.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES DOS CRI

13.1. Assembleia Especial de Investidores dos CRI: Os Investidores dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, de forma presencial, ou à distância, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Investidores do CRI.

13.1.1. Compete privativamente à Assembleia Especial de Investidores dos CRI deliberar sobre:

- I – as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;
- II – alterações no instrumento de emissão, ressalvado o quanto disposto no item 13.1.3 abaixo;
- III – destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado; e
- IV – qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, incluindo a deliberação sobre: a) realização de aporte de capital por parte dos Investidores dos CRI; b) a dação em pagamento aos Investidores dos CRI dos valores integrantes do patrimônio separado; c) o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou d) a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso, conforme o caso e previsto neste Termo de Securitização.

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



13.2. Convocação: A Assembleia Especial de Investidores dos CRI poderá ser convocada pela (i) Emissora, (ii) Agente Fiduciário, ou (iii) por Investidores dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

13.3. Forma de Convocação: Observado o disposto na Cláusula 13.1. deste Termo de Securitização, deverá ser convocada Assembleia Especial de Investidores dos CRI mediante publicação de edital publicado na forma abaixo, com a antecedência de 20 (vinte) dias, em primeira convocação, e no prazo de 8 (oito) dias contado de nova publicação do edital de convocação, em segunda convocação, salvo se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia.

13.3.1. É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleia convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação.

13.3.2. Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleias Especiais, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://leveragesec.com.br/>) imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber na forma do artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 e conforme parágrafo 3º do artigo 24 da Lei nº 14.430.

13.3.3. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Especial de Investidores não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

13.3.4. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Especiais de Investidores serão (a) encaminhados pela Securitizadora a cada Investidor de CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Investidores de CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas as comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Investidores de CRI, conforme informado pela Laqus e/ou pelo Escriturador do CRI, exceto se de outra forma prevista em legislação em vigor e (b) encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário.

13.3.5. No caso de realização de Assembleia Especial de Investidores que contemple pelo menos uma das seguintes alternativas de participação a distância, respectivo anúncio de convocação devem constar as seguintes informações adicionais: (i) se admitido o envio de





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

13.4.2. Legislação Aplicável: As Assembleia Especial de Investidores dos CRI devem ser convocadas e realizadas de acordo com as regras previstas em lei, em norma específica e de acordo com o estipulado neste Termo de Securitização. Verificada a inexistência de regra a respeito do assunto, devem ser aplicadas na convocação e na realização da assembleia referida no caput as normas referentes à convocação e à realização da assembleia de debenturistas e ainda de forma subsidiária, o disposto na Lei nº 6.404/76, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

13.5. Instalação: A Assembleia Especial de Investidores dos CRI se instalará com a presença de qualquer número de investidores em primeira e em segunda convocação.

13.6. Votos: Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Especiais de Investidores dos CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Investidores dos CRI ou não. Somente podem votar na Assembleia Especial de Investidores dos CRI os investidores detentores de títulos de securitização na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

13.6.1. Os Investidores dos CRI poderão exercer o voto em Assembleia Especial de Investidores dos CRI por meio do preenchimento e envio da respectiva instrução de voto à distância, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial de Investidores dos CRI na forma do § 2º do artigo 29 e § 5º do artigo 30 da Resolução CVM 60 observadas as demais disposições da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM nº 81/22.

13.6.2. Caso os Investidores dos CRI possam participar da Assembleia Especial de Investidores dos CRI à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deverá conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Investidores dos CRI podem participar e votar à distância na Assembleia Especial de Investidores dos CRI, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a Assembleia Geral será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

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



dos CRI em Circulação. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são legais e previstos neste Termo de Securitização. Conforme previsto na Cláusula 12.2 acima, o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado equivalerá a 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação.

13.12. Dispensa para Convocação: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Especial de Investidores dos CRI a que comparecerem todos os Investidores dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

13.13. Dispensa: É dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia Especial de Investidores dos CRI, sem prejuízo do disposto na Cláusula 13.15 abaixo, sempre que for necessária alteração, em qualquer dos Documentos da Operação, decorrente exclusivamente: **(i)** da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, Laqus e/ou demais reguladores; **(ii)** das alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos dos Documentos da Operação; **(iii)** quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro ou de digitação; **(iv)** em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora e do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares do CRI.

13.14. Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleias Especiais de Investidores de CRI serão encaminhadas somente à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, exceto se a Assembleia Especial de Investidores dos CRI deliberar em sentido diverso.

13.15. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Geral para deliberar sobre: (i) atendimento dos Documentos da Operação para a correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro ou digitação; (ii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; (iii) alterações a quaisquer Documentos da Operação em razão de exigências formuladas pela CVM, ANBIMA ou pela Laqus, em virtude de atendimento à exigências de adequação às normas legais ou regulamentares; ou (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora e do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii) e (iv) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Investidores de CRI. As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos titulares pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, através dos respectivos sites, no prazo de até 7 (sete) dias úteis contado da data em que tiverem sido



implementadas, na forma do §4º do artigo 25 da Resolução CVM 60.

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

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

14.1. Despesas da Emissão: Todas as despesas relativas à Operação de Securitização, incluindo mas não se limitando às identificadas no Anexo VII a este Termo de Securitização, são de responsabilidade da Devedora, da seguinte forma:

- (i) as Despesas *Flat* serão pagas diretamente pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com valores descontados dos recursos da Primeira Integralização dos CRI;
- (ii) as despesas recorrentes da Operação de Securitização, serão pagas diretamente pelo Fundo de Despesas ou recursos da cessão fiduciária, e, na insuficiência de recursos destes, pela Devedora, com recursos próprios ("Despesas Recorrentes");
- (iii) as despesas extraordinárias da Operação de Securitização, serão pagas diretamente pelo Fundo de Despesas ou recursos da cessão fiduciária, e, na insuficiência de recursos destes, pela Devedora, com recursos próprios ("Despesas Extraordinárias");
- (iv) toda e qualquer despesa oriunda de custos com Cartório(s) de Registro de Título e Documentos e/ou com as Junta(s) Comercial(is), serão pagas diretamente pela Devedora.

14.1.1. A Devedora obrigou-se a reembolsar a Securitizadora por Despesas Extraordinárias comprovadamente de responsabilidade da Devedora, que eventualmente seja adiantada pela Securitizadora com recursos do Patrimônio Separado, desde que prévia e formalmente autorizada pela Devedora, mediante apresentação de documento comprobatório do efetivo pagamento da determinada despesa. O pagamento do reembolso deverá ser realizado pela Devedora, em até (cinco) Dias Úteis a contar do envio de comunicação e comprovante de pagamento/quitação, enviado pela Securitizadora à Devedora, na Conta Centralizadora.

14.1.2. O não reembolso das Despesas Extraordinárias, nos termos acima indicados,





prejuízo do direito ao reembolso dos Titulares dos CRI, pela Devedora, pelas despesas efetivamente suportadas pelos Titulares dos CRI, caso aplicável. Os aportes deverão ser feitos na proporção em que cada CRI titulado por cada um representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, sendo devido mediante notificação dos titulares dos CRI, que pode ser feita por e-mail.

14.3.1. Obrigações de Aporte. Caso qualquer um dos Investidores dos CRI não cumpra com as Obrigações de Aporte e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual Remuneração a que este titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais titulares de CRI adimplentes com estas despesas.

14.4. Despesas de Responsabilidade dos Investidores dos CRI: Observado o disposto nos itens 14.1., 14.2. e 14.3. acima, são de responsabilidade dos Investidores dos CRI:

- (a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição do item 14.1. acima;
- (b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Investidores dos CRI, inclusive na execução das Garantias já que não haverá a constituição de um fundo específico para a execução das Garantias; e
- (c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

14.4.1. No caso de destituição da Emissora nas condições previstas neste Termo, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Investidores dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Investidores dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detida pelos Investidores dos CRI, na data da respectiva aprovação.

14.4.2. Em razão do quanto disposto na alínea "b" do item 14.4. acima, as despesas serem adiantadas pelos Investidores dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme caso, na defesa dos interesses dos Investidores dos CRI, incluem, exemplificativamente: (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda do





- (f) Pagamento da Amortização Programada dos CRI Sênior;
- (g) Pagamento dos Juros Remuneratórios em atraso dos CRI Subordinados, se houver;
- (h) Pagamento dos Juros Remuneratórios vincendos dos CRI Subordinados;
- (i) Pagamento da Amortização Programada em atraso dos CRI Subordinados, se houver;
- (j) Pagamento da Amortização Programada dos CRI Subordinados;
- (k) Retenção dos valores necessários à recomposição do Valor Mínimo do Fundo de Reserva caso necessário;
- (l) Encargos moratórios e demais encargos devidos sobre as obrigações decorrentes dos CRI, se houver;
- (m) Liberação recursos à Devedora, limitado a R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais); e
- (n) Caso existam recursos remanescentes tais recursos serão destinados à Amortização Extraordinária Compulsória.

15.1.1. Caso a Devedora não realize o pagamento dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora e os recursos nela depositados, decorrentes dos Créditos Cedidos Fiduciariamente sejam insuficientes para tanto, a Securitizadora deverá utilizar os recursos existentes no Fundo de Reserva para o pagamento integral dos valores devidos. Caso os recursos retidos no Fundo de Reserva também sejam insuficientes para tanto, a Devedora deverá efetuar aporte direto na Conta Centralizadora, com recursos próprios, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da notificação da Securitizadora instando-a a tal providência.

15.1.2. Após a liquidação integral das Obrigações Garantidas e encerrado o Patrimônio Separado, a Securitizadora deverá transferir a totalidade do saldo dos recursos do Fundo de Despesas, do Fundo de Juros e do Fundo de Reserva, se houver, para a Conta de Livre Movimentação, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de liquidação integral das Obrigações Garantidas, sendo certo que referidos recursos a serem restituídos abrangerão eventuais rendimentos líquidos obtidos com as Investimentos Permitidos.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE

16.1. Comunicações: Todas as comunicações entre a Emissora e o Agente Fiduciário serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que a Emissora e o Agente Fiduciário venham a indicar, por escrito, durante a vigência desta



Termo de Securitização.

Para a Emissora

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

Avenida Paulista, nº 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista

CEP 01310-924, São Paulo - SP

At.: Leandro Issaka

Telefone: (11) 5051-3592

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

Para o Agente Fiduciário

GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Bloco Itanhangá, sala 3105, Barra da Tijuca,

CEP 22.775-003, Rio de Janeiro - RJ

At.: Juarez Dias Costa

Telefone: (21) 2490-4305

E-mail: gdc@gdcdtm.com.br

Para a Laqus:

LAQUS DEPOSITÁRIA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida Pedrosa de Moraes, nº 433, conjunto 52,

Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05419-902

At.: Rodrigo M. Amato e Carlos A. Roveran

Tel.: (11) 3522 4022

E-mail: rodrigo.amato@laqus.com.br,

carlos.roveran@laqus.com.br e depositaria@laqus.com.br

Para o Escriturador:

LAQUS DEPOSITÁRIA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida Pedrosa de Moraes, nº 433, conjunto 52,

Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05419-902

At.: Luiz Carlos Belinello

Tel.: (11) 3522 4022

E-mail: escrituracao@laqus.com.br

16.2. Consideração das Comunicações: As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, nos endereços mencionados neste Termo de Securitização. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento





aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,50%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20,00%; (c) de 361 a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,50% e (d) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15,00%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Investidores de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

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

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

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

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

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15,00% e adicional de 10,00%; pela CSLL, à alíquota de 20,00% entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, ou no caso de cooperativas de crédito, à alíquota de 17,00%, e à alíquota de 15,00% a partir de 1º de janeiro de 2019, de acordo com o artigo 3º da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, e das alterações trazidas pela Lei nº 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015. As carteiras de fundos de investimentos estão



isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532/97). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e COFINS às alíquotas de 0,65% e 4,00%, respectivamente.

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil ("RFB"), expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 3 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

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

17.1.2. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

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

É considerado Paraíso Fiscal o país ou dependência que não tribute a renda ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20% (ou 17% se estiver alinhado com os padrões internacionais de transparência fiscal), ou, ainda, cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

No entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Paraísos Fiscais" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010 ("IN RFB nº 1.037/2010").



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

17.1.3. Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)

17.1.3.1. Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio: Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio a alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25,00% (vinte e cinco inteiros por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

17.1.3.2. Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários: As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

18.1. Registro do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização e seus aditamentos serão custodiados na Instituição Custodiante, nos termos do inciso I do artigo 33 e do artigo 34 da Resolução CVM nº 60, bem como registrados na Laqus, pela Emissora, conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 26 da Lei 14.430/22.

CLAUSULA DÉCIMA NONA – DISPOSIÇÕES FINAIS

19.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Investidores dos CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações.



assumidas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

19.1 O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e o Agente Fiduciário, bem como seus sucessores.

19.2 O presente Termo e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário, mediante aprovação dos Investidores dos CRI, exceto se disposto de outra forma acima, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

19.3 A Emissora e o Agente Fiduciário reconhecem, desde já, que o presente Termo de Securitização constitui título executivo extrajudicial nos termos dos artigos 784, 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

19.4 As Partes declaram que o Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Securitização, dos demais Documentos da Securitização, celebrados no âmbito de uma operação estruturada, razão pela qual nenhum dos Documentos da Securitização poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

19.5 Se uma ou mais disposições aqui contidas for considerada inválida, ilegal ou inexecutável em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, comprometendo-se as partes, em boa fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

19.6 O Agente Fiduciário responde perante os Investidores dos CRI pelos prejuízos que lhe causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções, conforme decisão transitada em julgado, da qual não caiba mais recursos.

19.7 Assinatura Digital. A assinatura deste Termo de Securitização poderá ocorrer sob a forma eletrônica, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-BRASIL, conforme disposto na Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. A Emissora e o Agente Fiduciário reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, esse Contrato tem natureza de título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento.

19.7.1 Este Termo de Securitização produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele



indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior.

CLÁUSULA VIGÉSIMA– RISCOS

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

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

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



reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais Encargos Moratórios não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

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

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

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

(j) Risco de não constituição ou não aperfeiçoamento das Garantias: Há risco de não constituição ou não aperfeiçoamento ou ausência de oponibilidade das Garantias, o que poderá dificultar o impedir sua excussão e afetar o pagamento dos CRI. A constituição da Alienação Fiduciária de



Quotas 2, do Contrato de Cessão Fiduciária e da Alienação Fiduciária de Ações está sujeita a fatores externos, alheios à vontade e ao controle da Emissora, da Devedora e/ou dos Garantidores. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(k) Risco relacionado à excussão da Alienação Fiduciária de Quotas 1: A efetividade da excussão da Alienação Fiduciária de Quotas 1 poderá ser comprometida, prejudicando os Titulares dos CRI, considerando que os demais sócios, titulares do saldo remanescente das quotas não dadas em garantia, poderão suscitar discussões e questionamentos quanto à excussão, à governança e à administração das sociedades em questão. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(l) Risco relacionado à limitação da Fiança: A limitação da Fiança poderá reduzir os recursos disponíveis para o pagamento dos CRI da 2ª Série da Classe Sênior e dos CRI Subordinados em caso de inadimplemento, considerando que a Fiança garante exclusivamente as Obrigações Garantidas Fiança. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

(m) Risco relacionado à formalização da Cessão Fiduciária: Há o risco de que a Cessão Fiduciária só seja formalizada mediante aprovação dos Investidores dos CRI em sede de Assembleia, caso seja dispensado o cumprimento da Condição Precedente Primeira Liberação "(f)", consistente do aditamento ao presente Termo, com o objetivo de inserir a descrição dos Créditos Cedidos Fiduciariamente. Eventuais atrasos ou dificuldades na realização da Assembleia e na formalização do referido aditamento poderão postergar o aperfeiçoamento da Cessão Fiduciária e, consequentemente, reduzir temporariamente a proteção conferida pela respectiva garantia aos Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior;

(n) Risco relacionado à garantia fidejussória outorgada em garantia dos Créditos Imobiliários: A garantia fidejussória prestada no âmbito do Termo de Emissão, poderá ser considerada insuficiente, uma vez que, caso venha ocorrer o falecimento Fiadores, a responsabilidade pelo pagamento das Obrigações Garantidas Fiança, pelos sucessores, estará limitada à herança. De forma que, não há garantia de tais recursos sejam suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito das Notas Comerciais, o que poderá afetar o pagamento dos CRI aos Titulares de CRI. Ainda, a existência de outras garantias fidejussórias outorgadas pelos Fiadores em favor de terceiros incluindo credores de natureza fiscal, trabalhista e com algum tipo de preferência sobre a Fiança prestada nos termos das Notas Comerciais pode afetar a capacidade dos Fiadores de honrar suas obrigações na presente Emissão, não sendo possível garantir que, em eventual excussão da garantia, os Fiadores terão patrimônio suficiente para arcar com eventuais valores devidos no âmbito das Notas Comerciais;

(o) Risco de distrato dos contratos que originam os Créditos Cedidos Fiduciariamente: A extinção de parte dos Créditos Cedidos Fiduciariamente poderá diminuir o valor da Cessão



Fiduciária e afetar o pagamento dos CRI, considerando que tais créditos decorrem de contratos sujeitos a distrato. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(p) Risco de divergências na descrição dos Créditos Cedidos Fiduciariamente: Poderão existir inconsistências, inexatidões ou divergências entre as informações relativas aos Créditos Cedidos Fiduciariamente constantes do Contrato de Cessão Fiduciária e aquelas constantes dos respectivos contratos que lhes deram origem, uma vez que não foi realizada verificação da acuracidade de tais informações mediante confronto com os respectivos contratos originadores. Eventuais inconsistências, inexatidões ou divergências poderão dificultar a identificação individualização e/ou cobrança dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, bem como afetar a efetividade da Cessão Fiduciária e, conseqüentemente, o pagamento dos CRI, podendo resultar em perdas aos Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(q) Risco referente à ausência de averbação da Alienação Fiduciária de Ações: Caso, após celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, a averbação da Alienação Fiduciária de Ações no Livro de Registro de Ações Nominativas da Pipa Empreendimentos não seja realizada, existe o risco de tal garantia não ser considerada plenamente aperfeiçoada ou oponível perante a Companhia e terceiros, o que poderá resultar em questionamentos quanto à prioridade do gravame em relação a eventuais direitos ou restrições incidentes sobre as ações e dificultar o prejudicar a excussão da respectiva garantia. A ocorrência de qualquer desses eventos poderá afetar negativamente a recuperação dos valores garantidos e, conseqüentemente, o pagamento dos CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior;

(r) Risco relacionado à existência de acordos de sócios e acordo de acionistas: A existência de acordos de sócios da ABL Prime, Devedora e Salto Corumbá, bem como de acordo de acionistas da Pipa Empreendimentos, poderá dificultar ou retardar a excussão das respectivas Aliações Fiduciárias de Quotas e Alienação Fiduciária de Ações e a transferência das participações societárias à Securitizadora ou a terceiros, caso tais acordos contenham restrições à transferência, direitos de preferência, requisitos de consentimento ou outras disposições aplicáveis às participações oneradas, o que poderá reduzir a efetividade das respectivas Garantias e, conseqüentemente, afetar o pagamento dos CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(s) Riscos de Atraso na Construção. Os Empreendimentos Obra ainda estão em fase de construção e não receberam o respectivo "termo de verificação de obra" ou documento equivalente por parte das autoridades competentes. Eventuais falhas e atrasos no cumprimento de prazos de construção e de entrega das obras poderão prejudicar a reputação da Devedora sujeitá-la a eventual imposição de indenização e responsabilidade civil, diminuir a rentabilidade do referido empreendimento imobiliário e ensejar o não pagamento do preço dos lotes pelos compradores. Ademais, poderá haver custos excedentes para a construção ou, ainda, condições





dos CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

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

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

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

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

(aa) Risco relacionado a ausência de registro das Garantias: Na presente data, as garantias outorgadas nos termos dos Documentos da Operação não se encontram devidamente formalizadas, na medida em que os referidos contratos não foram registrados nos cartórios competentes. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados nos respectivos instrumentos, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigência de cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade da devida constituição das referidas garantias. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(bb) Risco da atuação do Agente Fiduciário atuar em outra emissão do grupo econômico da Emissora. Na presente data, o Agente Fiduciário atua como agente fiduciário em outra emissão de valores mobiliários da Emissora e/ou de empresa do mesmo grupo econômico do qual





relação às companhias securitizadoras, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Maior;

(hh) Risco relacionado à notificação dos devedores dos Créditos Cedidos Fiduciariamente: Eventuais falhas ou atrasos na notificação dos devedores acerca da Cessão Fiduciária poderão resultar no pagamento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente à Fiduciante ou em conta diversa da Conta Centralizadora, hipótese em que o fluxo destinado ao pagamento dos CRI dependerá do efetivo repasse de tais recursos à Conta Centralizadora. Eventual ausência ou atraso nesse repasse poderá afetar o pagamento dos CRI e resultar em perdas aos Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média;

(ii) Risco relativo à administração dos Créditos Cedidos Fiduciariamente: A administração dos Créditos Cedidos Fiduciariamente pelas Fiduciárias, sem a contratação de terceiro especializado para seu acompanhamento e gestão, poderá estar sujeita a falhas, atrasos, erros operacionais ou outros descumprimentos, os quais poderão afetar o fluxo de pagamento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, reduzir a efetividade da Cessão Fiduciária e, conseqüentemente, afetar o pagamento dos CRI, podendo resultar em perdas aos Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média;

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

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

(II) Risco relacionado à Devedora e ao setor imobiliário brasileiro estarem expostos a riscos associados à aquisição, incorporação e construção imobiliárias e à venda de imóveis: A Devedora se dedica, principalmente, à aquisição, incorporação, construção e venda dos Empreendimentos Alvo para clientes, e pretende continuar desenvolvendo tais atividades. Além dos riscos que



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

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



nossa capacidade de geração de resultado. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média;

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

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

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

(qq) Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores: A securitização de créditos imobiliários é uma prática relativamente recente no mercado de capitais brasileiro e, por sua natureza, apresenta maior complexidade em comparação a outras emissões de valores mobiliários, devido à necessidade de estrutura jurídica que segreguem os riscos da Securitizadora, da Devedora e dos próprios créditos que compõem a Emissão. Como se trata de um mercado ainda em processo de consolidação e regulamentação, há a possibilidade de inexistência de normativas claras para determinadas situações, o que gera riscos adicionais aos Investidores. Órgãos reguladores e o Poder Judiciário podem vir a editar novas regras ou interpretar as atuais de forma que impactem negativamente a Securitizadora e os CRI, inclusive proferindo decisões contrárias aos interesses dos Investidores. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.



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

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

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

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

(vv) Risco Operacional: A Securitizadora depende de sistemas de tecnologia da informação para o processamento de informações financeiras e a gestão operacional de suas emissões. Esses sistemas podem ser suscetíveis a interrupções, e alguns processos ainda contam com inserções manuais de dados, o que eleva o risco de falhas. Problemas operacionais podem afetar



negativamente a administração dos patrimônios separados, os negócios e a reputação da Securitizadora. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor;

(ww) Risco de Performance: O Empreendimento encontra-se em fase construção, sendo que em caso de paralisação, interrupção, atraso, não conclusão das obras ou na hipótese de inflação a Devedora poderá não ter capacidade de adimplir com as obrigações pecuniárias decorrentes dos Créditos Imobiliários. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor e

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

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

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

20.4 Para os efeitos desta Cláusula, quando se afirmar que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um "efeito adverso" sobre a Emissora, Devedora, os Imóveis Alienados Fiduciariamente e/ou os Fiadores, quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora, da Devedora e/ou dos Fiadores, conforme o caso, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requiera o contrário. Devem-se entender expressões similares nesta Seção como possuindo também significados semelhantes.

20.5 A Securitizadora e seus representantes **(i)** não terão quaisquer responsabilidades relativas a quaisquer perdas ou danos, incluindo lucros cessantes, que possam advir como resultado de decisão de investimento, tomada com base nas informações contidas neste documento e/ou nos demais Documentos da Operação, e **(ii)** não fazem nenhuma declaração nem dão nenhuma garantia quanto à correção, adequação ou abrangência das informações aqui apresentadas.



Securitizadora tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, nos termos da regulamentação aplicável, para assegurar que: **(a)** as informações prestadas pela Devedora e pelos Fiadores sejam suficientes, verdadeiras, precisas, completas, consistentes e atualizadas, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e **(b)** as informações a serem fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição deverão ser suficientes para permitir aos Investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

20.6 Os riscos descritos abaixo não são exaustivos. Outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora, a Devedora, os Fiadores, os Imóveis Alienados Fiduciariamente e/ou à Oferta dos CRI. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

21.1 Os CRI objeto desta emissão não serão objeto de análise de classificação de risco.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – FORO E LEI APLICÁVEL

22.1 Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo para dirimir quaisquer dúvidas oriundas deste instrumento, renunciando as Partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

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

22.3 Execução Específica: A Emissora e o Agente Fiduciário poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, conforme estabelecem os artigos 536, 806, 815 e 501 do Novo Código de Processo Civil.

O presente Termo de Securitização é firmado em formato digital.

São Paulo, 21 de agosto de 2026.



(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das Classes Sênior e Subordinada da 104ª Emissão da Leverage Companhia Securitizadora lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Holding 3 AB Participações Ltda., celebrado em 21 de agosto de 2026)

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA
Securitizadora

Nome: Henrique Luís Alexandre Neto
CPF: 022.410.475-62

Nome: Lucas Ribeiro de Almeida Neto
CPF: 022.480.425-50

Nome: L
CPF: 013

**GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS LTDA.**
Agente Fiduciário

Nome: Juarez Dias Costa
CPF: 006.078.117-30



ANEXO I

Características da CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO 01				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 21 de agosto de 2026	
SÉRIE	ÚNICA	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSOR					
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA , sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 949, na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40.					
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Bloco Itanhangá, sala 3105, Barra da Tijuca, CEP 22.775-003, inscrita no CNPJ sob o nº 10.749.264/0001-04;					
3. DEVEDORA					
HOLDING 3 ABL PARTICIPAÇÕES LTDA. , com sede no estado de Goiás, na cidade de Goiânia, na Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº 2.929, Quadra B-27, Edifício Brookfield Towers Cond. Corporate, Sala 802, bairro Jardim Goiás, CEP 74.810-100, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 67.255.447/0001-82, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Goiás ("JUCEG") sob o NIRE 52207691285.					
4. GARANTIAS – A CCI não contém garantias. No âmbito das Notas Comerciais, contudo, foi constituída Fiança, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Quotas e a Alienação Fiduciária de Ações;					
5. DESCRIÇÃO DO TÍTULO: O "Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, Emitidas em 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da Holding 3 ABL Participações Ltda." celebrada nesta data entre a Devedora, a Emissora e os Fiadores, conforme definido em referido instrumento, por meio da qual a Devedora emitiu 378.712 (trezentas e setenta e oito mil, setecentos e doze) Notas Comerciais ("Notas Comerciais"), sendo 17.288 (dezessete mil e duzentos e oitenta e oito) Notas Comerciais da 1ª Série, 325.281 (trezentas e vinte e cinco mil e duzentas e oitenta e uma) Notas Comerciais da 2ª Série e 36.143 (trinta e seis mil e cento e quarenta e três) Notas Comerciais da 3ª Série.					
6. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 17.288.000,00 (dezessete milhões e duzentos e oitenta e oito mil reais), na Data de Emissão, correspondente às Notas Comerciais da 1ª Série.					
IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO: Significa os imóveis descritos na tabela					

abaixo.	
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1. PRAZO EM DIAS CORRIDOS E DATA DE VENCIMENTO FINAL	2.922 (dois mil, novecentos e vinte e dois) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, 21 de agosto de 2034
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, será atualizado monetariamente mensalmente a partir da primeira Data de Integralização, ou a Data de Aniversário imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a próxima data de Data de Aniversário (exclusive), pela variação positiva acumulada do IPCA, calculado de forma <i>pro rata temporis</i> , base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo que o produto da Atualização Monetária das Notas Comerciais será automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, seguindo a fórmula prevista no Termo de Emissão.
7.3. JUROS REMUNERATÓRIOS	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 12,68% (doze inteiros e sessenta e oito centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sob o regime de capitalização composta, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> , desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até data do efetivo pagamento, de acordo com a fórmula prevista no Termo de Emissão.
7.4. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DA AMORTIZAÇÃO	Os Juros Remuneratórios e a Amortização Programada serão pagos mensalmente, tudo conforme cronograma de pagamentos previsto no <u>Anexo I</u> do Termo de Emissão.
7.5. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo, SP.
7.6. ENCARGOS	(i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida.

CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DAS NOTAS COMERCIAIS

1ª SÉRIE

#	Datas de Pagamento	Juros	Incorpora	Amortização	Tai
1	21/09/2026	Sim	Não	Sim	0,6253%
2	20/10/2026	Sim	Não	Sim	0,6356%
3	23/11/2026	Sim	Não	Sim	0,6460%
4	21/12/2026	Sim	Não	Sim	0,6567%
5	20/01/2027	Sim	Não	Sim	0,6677%
6	22/02/2027	Sim	Não	Sim	0,6789%
7	22/03/2027	Sim	Não	Sim	0,6904%
8	20/04/2027	Sim	Não	Sim	0,7021%
9	20/05/2027	Sim	Não	Sim	0,7142%
10	21/06/2027	Sim	Não	Sim	0,7265%
11	20/07/2027	Sim	Não	Sim	0,7391%
12	20/08/2027	Sim	Não	Sim	0,7521%
13	20/09/2027	Sim	Não	Sim	0,7653%
14	20/10/2027	Sim	Não	Sim	0,7790%
15	22/11/2027	Sim	Não	Sim	0,7929%
16	20/12/2027	Sim	Não	Sim	0,8072%
17	20/01/2028	Sim	Não	Sim	0,8220%
18	21/02/2028	Sim	Não	Sim	0,8371%
19	20/03/2028	Sim	Não	Sim	0,8526%
20	20/04/2028	Sim	Não	Sim	0,8685%
21	22/05/2028	Sim	Não	Sim	0,8849%
22	20/06/2028	Sim	Não	Sim	0,9017%
23	20/07/2028	Sim	Não	Sim	0,9190%
24	21/08/2028	Sim	Não	Sim	0,9368%
25	20/09/2028	Sim	Não	Sim	0,9551%
26	20/10/2028	Sim	Não	Sim	0,9739%
27	21/11/2028	Sim	Não	Sim	0,9934%
28	20/12/2028	Sim	Não	Sim	1,0134%
29	22/01/2029	Sim	Não	Sim	1,0340%
30	20/02/2029	Sim	Não	Sim	1,0552%
31	20/03/2029	Sim	Não	Sim	1,0771%
32	20/04/2029	Sim	Não	Sim	1,0997%
33	21/05/2029	Sim	Não	Sim	1,1231%
34	20/06/2029	Sim	Não	Sim	1,1472%

35	20/07/2029	Sim	Não	Sim	1,1721%
36	20/08/2029	Sim	Não	Sim	1,1979%
37	20/09/2029	Sim	Não	Sim	1,2245%
38	22/10/2029	Sim	Não	Sim	1,2521%
39	21/11/2029	Sim	Não	Sim	1,2806%
40	20/12/2029	Sim	Não	Sim	1,3102%
41	21/01/2030	Sim	Não	Sim	1,3409%
42	20/02/2030	Sim	Não	Sim	1,3727%
43	20/03/2030	Sim	Não	Sim	1,4057%
44	22/04/2030	Sim	Não	Sim	1,4400%
45	20/05/2030	Sim	Não	Sim	1,4757%
46	21/06/2030	Sim	Não	Sim	1,5128%
47	22/07/2030	Sim	Não	Sim	1,5513%
48	20/08/2030	Sim	Não	Sim	1,5916%
49	20/09/2030	Sim	Não	Sim	1,6335%
50	21/10/2030	Sim	Não	Sim	1,6772%
51	21/11/2030	Sim	Não	Sim	1,7229%
52	20/12/2030	Sim	Não	Sim	1,7706%
53	20/01/2031	Sim	Não	Sim	1,8205%
54	20/02/2031	Sim	Não	Sim	1,8728%
55	20/03/2031	Sim	Não	Sim	1,9276%
56	22/04/2031	Sim	Não	Sim	1,9852%
57	20/05/2031	Sim	Não	Sim	2,0456%
58	20/06/2031	Sim	Não	Sim	2,1092%
59	21/07/2031	Sim	Não	Sim	2,1762%
60	20/08/2031	Sim	Não	Sim	2,2469%
61	22/09/2031	Sim	Não	Sim	2,3215%
62	20/10/2031	Sim	Não	Sim	2,4004%
63	21/11/2031	Sim	Não	Sim	2,4841%
64	22/12/2031	Sim	Não	Sim	2,5728%
65	20/01/2032	Sim	Não	Sim	2,6672%
66	20/02/2032	Sim	Não	Sim	2,7677%
67	22/03/2032	Sim	Não	Sim	2,8749%
68	20/04/2032	Sim	Não	Sim	2,9896%
69	20/05/2032	Sim	Não	Sim	3,1125%
70	21/06/2032	Sim	Não	Sim	3,2446%
71	20/07/2032	Sim	Não	Sim	3,3870%
72	20/08/2032	Sim	Não	Sim	3,5408%
73	20/09/2032	Sim	Não	Sim	3,7074%

74	20/10/2032	Sim	Não	Sim	3,8887%
75	22/11/2032	Sim	Não	Sim	4,0865%
76	20/12/2032	Sim	Não	Sim	4,3032%
77	20/01/2033	Sim	Não	Sim	4,5416%
78	21/02/2033	Sim	Não	Sim	4,8053%
79	21/03/2033	Sim	Não	Sim	5,0983%
80	20/04/2033	Sim	Não	Sim	5,4259%
81	20/05/2033	Sim	Não	Sim	5,7945%
82	20/06/2033	Sim	Não	Sim	6,2125%
83	20/07/2033	Sim	Não	Sim	6,6902%
84	22/08/2033	Sim	Não	Sim	7,2416%
85	20/09/2033	Sim	Não	Sim	7,8850%
86	20/10/2033	Sim	Não	Sim	8,6455%
87	21/11/2033	Sim	Não	Sim	9,5583%
88	20/12/2033	Sim	Não	Sim	10,6741%
89	20/01/2034	Sim	Não	Sim	12,0691%
90	22/02/2034	Sim	Não	Sim	13,8629%
91	20/03/2034	Sim	Não	Sim	16,2549%
92	20/04/2034	Sim	Não	Sim	19,6041%
93	22/05/2034	Sim	Não	Sim	24,6282%
94	20/06/2034	Sim	Não	Sim	33,0023%
95	20/07/2034	Sim	Não	Sim	49,7513%
96	21/08/2034	Sim	Não	Sim	100,0000%

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO 02				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 21 de agosto de 2026	
SÉRIE	ÚNICA	NÚMERO	02	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSOR					
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA , com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 949, na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40.					
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Bloco Itanhangá, sala 3105, Barra da Tijuca, CEP 22.775-003, inscrita no CNPJ sob o nº 10.749.264/0001-04					
3. DEVEDORA					

HOLDING 3 ABL PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede no estado de Goiás, na cidade de Goiânia na Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº 2.929, Quadra B-27, Edifício Brookfield Towers Cond Corporate, Sala 802, bairro Jardim Goiás, CEP 74.810-100, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 67.255.447/0001-82, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Goiás ("JUCEG") sob o NIRE 52207691285.

4. GARANTIAS – A CCI não contém garantias. No âmbito das Notas Comerciais, contudo, foi constituída Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Quotas e a Alienação Fiduciária de Ações.

5. DESCRIÇÃO DO TÍTULO: O "*Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, Emitidas em 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da Holding 3 ABL Participações Ltda.*" celebrada nesta data entre a Devedora, a Emissora e os Fiadores, conforme definido em referido instrumento, por meio da qual a Devedora emitiu 378.712 (trezentas e setenta e oito mil, setecentos e doze) Notas Comerciais ("Notas Comerciais"), sendo 17.288 (dezessete mil e duzentos e oitenta e oito) Notas Comerciais da 1ª Série, 325.281 (trezentas e vinte e cinco mil e duzentas e oitenta e uma) Notas Comerciais da 2ª Série e 36.143 (trinta e seis mil e cento e quarenta e três) Notas Comerciais da 3ª Série.

6. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 325.281.000,00 (trezentos e vinte e cinco milhões e duzentos e oitenta e um mil reais), na Data de Emissão, correspondente às Notas Comerciais da 2ª Série.

IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO: Conforme indicados na tabela abaixo.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

7.1. PRAZO EM DIAS CORRIDOS E DATA DE VENCIMENTO FINAL	4.382 (quatro mil, trezentos e oitenta e dois) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, 20 de agosto de 2038
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, será atualizado monetariamente mensalmente a partir da primeira Data de Integralização, ou a Data de Aniversário imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a próxima data de Data de Aniversário (exclusive), pela variação positiva acumulada do IPCA, calculado de forma <i>pro rata temporis</i> , base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo que o produto da Atualização Monetária das Notas Comerciais será automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, seguindo a fórmula prevista no Termo de Emissão.

7.3. JUROS REMUNERATÓRIOS	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 12% (doze inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sob o regime de capitalização composta, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> , desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até data do efetivo pagamento, de acordo com a fórmula prevista no Termo de Emissão.
7.4. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DA AMORTIZAÇÃO	Os Juros Remuneratórios e a Amortização Programada serão pagos mensalmente, tudo conforme cronograma de pagamentos previsto no <u>Anexo I</u> do Termo de Emissão.
7.5. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo, SP.
7.6. ENCARGOS	(i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida.

CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DAS NOTAS COMERCIAIS

2ª SÉRIE

#	Datas de Pagamento	Juros	Incorpora	Amortização	Tai
1	21/09/2026	Sim	Não	Não	0%
2	20/10/2026	Sim	Não	Não	0%
3	23/11/2026	Sim	Não	Não	0%
4	21/12/2026	Sim	Não	Não	0%
5	20/01/2027	Sim	Não	Não	0%
6	22/02/2027	Sim	Não	Não	0%
7	22/03/2027	Sim	Não	Não	0%
8	20/04/2027	Sim	Não	Não	0%
9	20/05/2027	Sim	Não	Não	0%
10	21/06/2027	Sim	Não	Não	0%
11	20/07/2027	Sim	Não	Não	0%
12	20/08/2027	Sim	Não	Não	0%
13	20/09/2027	Sim	Não	Não	0%
14	20/10/2027	Sim	Não	Não	0%
15	22/11/2027	Sim	Não	Não	0%

16	20/12/2027	Sim	Não	Não	0%
17	20/01/2028	Sim	Não	Não	0%
18	21/02/2028	Sim	Não	Não	0%
19	20/03/2028	Sim	Não	Não	0%
20	20/04/2028	Sim	Não	Não	0%
21	22/05/2028	Sim	Não	Não	0%
22	20/06/2028	Sim	Não	Não	0%
23	20/07/2028	Sim	Não	Não	0%
24	21/08/2028	Sim	Não	Não	0%
25	20/09/2028	Sim	Não	Não	0%
26	20/10/2028	Sim	Não	Não	0%
27	21/11/2028	Sim	Não	Não	0%
28	20/12/2028	Sim	Não	Não	0%
29	22/01/2029	Sim	Não	Não	0%
30	20/02/2029	Sim	Não	Não	0%
31	20/03/2029	Sim	Não	Não	0%
32	20/04/2029	Sim	Não	Não	0%
33	21/05/2029	Sim	Não	Não	0%
34	20/06/2029	Sim	Não	Não	0%
35	20/07/2029	Sim	Não	Não	0%
36	20/08/2029	Sim	Não	Não	0%
37	20/09/2029	Sim	Não	Não	0%
38	22/10/2029	Sim	Não	Não	0%
39	21/11/2029	Sim	Não	Não	0%
40	20/12/2029	Sim	Não	Não	0%
41	21/01/2030	Sim	Não	Não	0%
42	20/02/2030	Sim	Não	Não	0%
43	20/03/2030	Sim	Não	Não	0%
44	22/04/2030	Sim	Não	Não	0%
45	20/05/2030	Sim	Não	Não	0%
46	21/06/2030	Sim	Não	Não	0%
47	22/07/2030	Sim	Não	Não	0%
48	20/08/2030	Sim	Não	Não	0%
49	20/09/2030	Sim	Não	Não	0%
50	21/10/2030	Sim	Não	Não	0%
51	21/11/2030	Sim	Não	Não	0%
52	20/12/2030	Sim	Não	Não	0%
53	20/01/2031	Sim	Não	Não	0%
54	20/02/2031	Sim	Não	Não	0%
55	20/03/2031	Sim	Não	Não	0%
56	22/04/2031	Sim	Não	Não	0%

57	20/05/2031	Sim	Não	Não	0%
58	20/06/2031	Sim	Não	Não	0%
59	21/07/2031	Sim	Não	Não	0%
60	20/08/2031	Sim	Não	Não	0%
61	22/09/2031	Sim	Não	Não	0%
62	20/10/2031	Sim	Não	Não	0%
63	21/11/2031	Sim	Não	Não	0%
64	22/12/2031	Sim	Não	Não	0%
65	20/01/2032	Sim	Não	Não	0%
66	20/02/2032	Sim	Não	Não	0%
67	22/03/2032	Sim	Não	Não	0%
68	20/04/2032	Sim	Não	Não	0%
69	20/05/2032	Sim	Não	Não	0%
70	21/06/2032	Sim	Não	Não	0%
71	20/07/2032	Sim	Não	Não	0%
72	20/08/2032	Sim	Não	Não	0%
73	20/09/2032	Sim	Não	Não	0%
74	20/10/2032	Sim	Não	Não	0%
75	22/11/2032	Sim	Não	Não	0%
76	20/12/2032	Sim	Não	Não	0%
77	20/01/2033	Sim	Não	Não	0%
78	21/02/2033	Sim	Não	Não	0%
79	21/03/2033	Sim	Não	Não	0%
80	20/04/2033	Sim	Não	Não	0%
81	20/05/2033	Sim	Não	Não	0%
82	20/06/2033	Sim	Não	Não	0%
83	20/07/2033	Sim	Não	Não	0%
84	22/08/2033	Sim	Não	Não	0%
85	20/09/2033	Sim	Não	Não	0%
86	20/10/2033	Sim	Não	Não	0%
87	21/11/2033	Sim	Não	Não	0%
88	20/12/2033	Sim	Não	Não	0%
89	20/01/2034	Sim	Não	Não	0%
90	22/02/2034	Sim	Não	Não	0%
91	20/03/2034	Sim	Não	Não	0%
92	20/04/2034	Sim	Não	Não	0%
93	22/05/2034	Sim	Não	Não	0%
94	20/06/2034	Sim	Não	Não	0%
95	20/07/2034	Sim	Não	Não	0%
96	21/08/2034	Sim	Não	Não	0%
97	20/09/2034	Sim	Não	Não	0%

98	20/10/2034	Sim	Não	Não	0%
99	21/11/2034	Sim	Não	Não	0%
100	20/12/2034	Sim	Não	Não	0%
101	22/01/2035	Sim	Não	Não	0%
102	20/02/2035	Sim	Não	Não	0%
103	20/03/2035	Sim	Não	Não	0%
104	20/04/2035	Sim	Não	Não	0%
105	21/05/2035	Sim	Não	Não	0%
106	20/06/2035	Sim	Não	Não	0%
107	20/07/2035	Sim	Não	Não	0%
108	20/08/2035	Sim	Não	Não	0%
109	20/09/2035	Sim	Não	Não	0%
110	22/10/2035	Sim	Não	Não	0%
111	21/11/2035	Sim	Não	Não	0%
112	20/12/2035	Sim	Não	Não	0%
113	21/01/2036	Sim	Não	Não	0%
114	20/02/2036	Sim	Não	Não	0%
115	20/03/2036	Sim	Não	Não	0%
116	22/04/2036	Sim	Não	Não	0%
117	20/05/2036	Sim	Não	Não	0%
118	20/06/2036	Sim	Não	Não	0%
119	21/07/2036	Sim	Não	Não	0%
120	20/08/2036	Sim	Não	Não	0%
121	22/09/2036	Sim	Não	Não	0%
122	20/10/2036	Sim	Não	Não	0%
123	21/11/2036	Sim	Não	Não	0%
124	22/12/2036	Sim	Não	Não	0%
125	20/01/2037	Sim	Não	Não	0%
126	20/02/2037	Sim	Não	Não	0%
127	20/03/2037	Sim	Não	Não	0%
128	20/04/2037	Sim	Não	Não	0%
129	20/05/2037	Sim	Não	Não	0%
130	22/06/2037	Sim	Não	Não	0%
131	20/07/2037	Sim	Não	Não	0%
132	20/08/2037	Sim	Não	Não	0%
133	21/09/2037	Sim	Não	Não	0%
134	20/10/2037	Sim	Não	Não	0%
135	23/11/2037	Sim	Não	Não	0%
136	21/12/2037	Sim	Não	Não	0%
137	20/01/2038	Sim	Não	Não	0%
138	22/02/2038	Sim	Não	Não	0%

139	22/03/2038	Sim	Não	Não	0%
140	20/04/2038	Sim	Não	Não	0%
141	20/05/2038	Sim	Não	Não	0%
142	21/06/2038	Sim	Não	Não	0%
143	20/07/2038	Sim	Não	Não	0%
144	20/08/2038	Sim	Não	Sim	100%

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO 03				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 21 de agosto de 2026	
SÉRIE	ÚNICA	NÚMERO	03	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSOR					
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA , com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (" CVM ") sob o nº 949, na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40.					
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Bloco Itanhangá, sala 3105, Barra da Tijuca, CEP 22.775-003, inscrita no CNPJ sob o nº 10.749.264/0001-04					
3. DEVEDORA					
HOLDING 3 ABL PARTICIPAÇÕES LTDA. , com sede no estado de Goiás, na cidade de Goiânia na Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº 2.929, Quadra B-27, Edifício Brookfield Towers Cond Corporate, Sala 802, bairro Jardim Goiás, CEP 74.810-100, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (" CNPJ ") sob o nº 67.255.447/0001-82, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Goiás (" JUCEG ") sob o NIRE 52207691285.					
4. GARANTIAS – A CCI não contém garantias. No âmbito das Notas Comerciais, contudo, foi constituída Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Quotas e a Alienação Fiduciária de Ações.					
5. DESCRIÇÃO DO TÍTULO: O " <i>Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, Emitidas em 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da Holding 3 ABL Participações Ltda.</i> " celebrada nesta data entre a Devedora, a Emissora e os Fiadores, conforme definido em referido instrumento, por meio da qual a Devedora emitiu 378.712 (trezentas e setenta e oito mil, setecentos e doze) Notas Comerciais (" Notas Comerciais "), sendo 17.288 (dezessete mil e					

duzentos e oitenta e oito) Notas Comerciais da 1ª Série, 325.281 (trezentas e vinte e cinco mil e duzentas e oitenta e uma) Notas Comerciais da 2ª Série e 36.143 (trinta e seis mil e cento e quarenta e três) Notas Comerciais da 3ª Série.	
6. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 36.143.000,00 (trinta e seis milhões e cento e quarenta e três mil reais), na Data de Emissão, correspondente às Notas Comerciais da 3ª Série.	
IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO: Conforme indicados na tabela abaixo	
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1. PRAZO EM DIAS CORRIDOS E DATA DE VENCIMENTO FINAL	4.382 (quatro mil, trezentos e oitenta e dois) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, 20 de agosto de 2038
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, será atualizado monetariamente mensalmente a partir da primeira Data de Integralização, ou a Data de Aniversário imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a próxima data de Data de Aniversário (exclusive), pela variação positiva acumulada do IPCA, calculado de forma <i>pro rata temporis</i> , base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo que o produto da Atualização Monetária das Notas Comerciais será automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, seguindo a fórmula prevista no Termo de Emissão.
7.3. JUROS REMUNERATÓRIOS	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 18,8% (dezoito inteiros e oito décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sob o regime de capitalização composta, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> , desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até data do efetivo pagamento, de acordo com a fórmula prevista no Termo de Emissão.
7.4. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DA	Os Juros Remuneratórios e a Amortização Programada serão pagos mensalmente, tudo conforme cronograma

AMORTIZAÇÃO	de pagamentos previsto no <u>Anexo I</u> do Termo de Emissão.
7.5. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo, SP.
7.6. ENCARGOS	(i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida.

CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DAS NOTAS COMERCIAIS

3ª SÉRIE

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

30	20/02/2029	Sim	Não	Não	0%
31	20/03/2029	Sim	Não	Não	0%
32	20/04/2029	Sim	Não	Não	0%
33	21/05/2029	Sim	Não	Não	0%
34	20/06/2029	Sim	Não	Não	0%
35	20/07/2029	Sim	Não	Não	0%
36	20/08/2029	Sim	Não	Não	0%
37	20/09/2029	Sim	Não	Não	0%
38	22/10/2029	Sim	Não	Não	0%
39	21/11/2029	Sim	Não	Não	0%
40	20/12/2029	Sim	Não	Não	0%
41	21/01/2030	Sim	Não	Não	0%
42	20/02/2030	Sim	Não	Não	0%
43	20/03/2030	Sim	Não	Não	0%
44	22/04/2030	Sim	Não	Não	0%
45	20/05/2030	Sim	Não	Não	0%
46	21/06/2030	Sim	Não	Não	0%
47	22/07/2030	Sim	Não	Não	0%
48	20/08/2030	Sim	Não	Não	0%
49	20/09/2030	Sim	Não	Não	0%
50	21/10/2030	Sim	Não	Não	0%
51	21/11/2030	Sim	Não	Não	0%
52	20/12/2030	Sim	Não	Não	0%
53	20/01/2031	Sim	Não	Não	0%
54	20/02/2031	Sim	Não	Não	0%
55	20/03/2031	Sim	Não	Não	0%
56	22/04/2031	Sim	Não	Não	0%
57	20/05/2031	Sim	Não	Não	0%
58	20/06/2031	Sim	Não	Não	0%
59	21/07/2031	Sim	Não	Não	0%
60	20/08/2031	Sim	Não	Não	0%
61	22/09/2031	Sim	Não	Não	0%
62	20/10/2031	Sim	Não	Não	0%
63	21/11/2031	Sim	Não	Não	0%
64	22/12/2031	Sim	Não	Não	0%
65	20/01/2032	Sim	Não	Não	0%
66	20/02/2032	Sim	Não	Não	0%
67	22/03/2032	Sim	Não	Não	0%
68	20/04/2032	Sim	Não	Não	0%
69	20/05/2032	Sim	Não	Não	0%
70	21/06/2032	Sim	Não	Não	0%
71	20/07/2032	Sim	Não	Não	0%

72	20/08/2032	Sim	Não	Não	0%
73	20/09/2032	Sim	Não	Não	0%
74	20/10/2032	Sim	Não	Não	0%
75	22/11/2032	Sim	Não	Não	0%
76	20/12/2032	Sim	Não	Não	0%
77	20/01/2033	Sim	Não	Não	0%
78	21/02/2033	Sim	Não	Não	0%
79	21/03/2033	Sim	Não	Não	0%
80	20/04/2033	Sim	Não	Não	0%
81	20/05/2033	Sim	Não	Não	0%
82	20/06/2033	Sim	Não	Não	0%
83	20/07/2033	Sim	Não	Não	0%
84	22/08/2033	Sim	Não	Não	0%
85	20/09/2033	Sim	Não	Não	0%
86	20/10/2033	Sim	Não	Não	0%
87	21/11/2033	Sim	Não	Não	0%
88	20/12/2033	Sim	Não	Não	0%
89	20/01/2034	Sim	Não	Não	0%
90	22/02/2034	Sim	Não	Não	0%
91	20/03/2034	Sim	Não	Não	0%
92	20/04/2034	Sim	Não	Não	0%
93	22/05/2034	Sim	Não	Não	0%
94	20/06/2034	Sim	Não	Não	0%
95	20/07/2034	Sim	Não	Não	0%
96	21/08/2034	Sim	Não	Não	0%
97	20/09/2034	Sim	Não	Não	0%
98	20/10/2034	Sim	Não	Não	0%
99	21/11/2034	Sim	Não	Não	0%
100	20/12/2034	Sim	Não	Não	0%
101	22/01/2035	Sim	Não	Não	0%
102	20/02/2035	Sim	Não	Não	0%
103	20/03/2035	Sim	Não	Não	0%
104	20/04/2035	Sim	Não	Não	0%
105	21/05/2035	Sim	Não	Não	0%
106	20/06/2035	Sim	Não	Não	0%
107	20/07/2035	Sim	Não	Não	0%
108	20/08/2035	Sim	Não	Não	0%
109	20/09/2035	Sim	Não	Não	0%
110	22/10/2035	Sim	Não	Não	0%
111	21/11/2035	Sim	Não	Não	0%
112	20/12/2035	Sim	Não	Não	0%
113	21/01/2036	Sim	Não	Não	0%

114	20/02/2036	Sim	Não	Não	0%
115	20/03/2036	Sim	Não	Não	0%
116	22/04/2036	Sim	Não	Não	0%
117	20/05/2036	Sim	Não	Não	0%
118	20/06/2036	Sim	Não	Não	0%
119	21/07/2036	Sim	Não	Não	0%
120	20/08/2036	Sim	Não	Não	0%
121	22/09/2036	Sim	Não	Não	0%
122	20/10/2036	Sim	Não	Não	0%
123	21/11/2036	Sim	Não	Não	0%
124	22/12/2036	Sim	Não	Não	0%
125	20/01/2037	Sim	Não	Não	0%
126	20/02/2037	Sim	Não	Não	0%
127	20/03/2037	Sim	Não	Não	0%
128	20/04/2037	Sim	Não	Não	0%
129	20/05/2037	Sim	Não	Não	0%
130	22/06/2037	Sim	Não	Não	0%
131	20/07/2037	Sim	Não	Não	0%
132	20/08/2037	Sim	Não	Não	0%
133	21/09/2037	Sim	Não	Não	0%
134	20/10/2037	Sim	Não	Não	0%
135	23/11/2037	Sim	Não	Não	0%
136	21/12/2037	Sim	Não	Não	0%
137	20/01/2038	Sim	Não	Não	0%
138	22/02/2038	Sim	Não	Não	0%
139	22/03/2038	Sim	Não	Não	0%
140	20/04/2038	Sim	Não	Não	0%
141	20/05/2038	Sim	Não	Não	0%
142	21/06/2038	Sim	Não	Não	0%
143	20/07/2038	Sim	Não	Não	0%
144	20/08/2038	Sim	Não	Sim	100%

Identificação dos Empreendimentos Alvo

Empreendimento Aquisição / Empreendimento Obra	Empreendimento Imobiliário/Matrícula/RGI	Proprietários	Endereço Completo com CEP
---	---	---------------	---------------------------

Empreendimento Aquisição	Empreendimento Imobiliário denominado " <i>Salto Imperial</i> ", objeto da Matrícula nº 9.815 do Registro de Imóveis, Registro de Títulos e Documentos e Registro Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Corumbá, Estado de Goiás	SALTO CORUMBÁ 01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (38.164.452/0001-81). A HOLDING ABL 3 irá adquirir participação diretamente na SALTO CORUMBÁ 01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (38.164.452/0001-81).	BR 414, km 383, Zona Rural, Corumbá de Goiás - GO, CEP.: 72.960-000
Empreendimento Aquisição	Empreendimento Imobiliário denominado " <i>Quintas do Cerrado</i> ", objeto da Matrícula nº 78.555 do Registro de Imóveis e 1º Tabelionato de Notas de Trindade/GO	ALVARENGA SANTA MARIA PARTICIPAÇÕES LTDA. (36.101.705/0001/42). A HOLDING ABL 3 irá adquirir participação na TG JV Urbanismo Participações Ltda. (59.696.087/0001-26) que detém participação na ABL QUINTAS DO CERRADO PARTICIPAÇÕES LTDA. (35.085.847/0001-09), que detém participação na SPE EMPREENDIMENTO SANTA MARIA LTDA. (36.168.895/0001-15) que detém participação no proprietário.	Fazenda Santa Maria, Rodovia GO-060, Km 30, Condomínio Quintas do Cerrado, Trindade - GO, CEP.: 75.386-000
Empreendimento Aquisição	Empreendimento Imobiliário denominado " <i>Park Bahia</i> ", objeto das Matrículas nº 70.308, 70.309 e 70.310 do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Cíveis das Pessoas Jurídicas de Luís Eduardo Magalhães/BA	TG ABL PARK BAHIA ETAPA 01 LTDA. (41.495.960/0001-57), TG ABL GLEBA MAIOR LEM-BA EMPREENDIMENTOS LTDA. (50.061.361/0001-16), TG ABL LEMBA - MULTIPROPRIEDADE LTDA (49.907.098/0001-54). A HOLDING ABL 3 irá adquirir participação na ABL PARK BAHIA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS LTDA (31.537.894/0001-87), que detém participação na TG ABL LEMBA - MULTIPROPRIEDADE LTDA (49.907.098/0001-54), a qual é proprietária do imóvel objeto da matrícula nº 70.310 do RGI de Luís Eduardo Magalhães/BA. Além disso, a HOLDING ABL 3 irá adquirir participação na PARK BAHIA PROP EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO E PARTICIPACOES LTDA.	Chácara Vereda Alegre, Zona Rural, Luís Eduardo Magalhães - BA, CEP.: 47.865-899

		(39.413.064/0001-50), que detém participação (i) na TG ABL PARK BAHIA ETAPA 01 EMPREENDIMENTOS LTDA. (CNPJ: 41.495.960/0001-57), a qual é proprietária do imóvel objeto da matrícula nº 70.309 do RGI de Luís Eduardo Magalhães/BA; e (ii) na TG ABL GLEBA MAIOR LEM-BA EMPREENDIMENTOS LTDA. (50.061.361/0001-16), a qual é proprietária do imóvel objeto da matrícula nº 70.308 do RGI de Luís Eduardo Magalhães/BA.	
Empreendimento Aquisição	Empreendimento Imobiliário denominado " <i>Sunny Park</i> ", objeto da Matrícula nº 70.311 do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civis das Pessoas Jurídicas de Luís Eduardo Magalhães/BA	TG ABL LEM-BA PARQUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (35.086.372/0001-67). A HOLDING ABL 3 irá adquirir participação na ABL PARK BAHIA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS LTDA (31.537.894/0001-87), que detém participação no proprietário.	Chácara Vereda Alegre, Zona Rural, Luís Eduardo Magalhães - BA, CEP.: 47.865-899
Empreendimento Aquisição	Empreendimento Imobiliário denominado " <i>Pipa Privilege</i> ", objeto da Matrícula nº 3.260 do Ofício de Tibau do Sul da Comarca de Goianinha, Estado do Rio Grande do Norte	PIPA EMPREENDIMENTOS SPE S/A. (35.802.113/0001-95)). A HOLDING ABL 3 irá adquirir participação na HOLDING PIPA INCORPORAÇÕES LTDA. (42.908.689/0001-05) e na ABL PIPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (32.464.686/0001-68) que detém participação no proprietário.	Avenida Antônio Florêncio (RN-003), Gleda D, 1203, Praia de Cacimbinhas, Tibau do Sul - RN, CEP.: 59.178-000
Empreendimento Obra	Empreendimento Imobiliário denominado " <i>Salto Imperial</i> ", objeto da Matrícula nº 9.815 do Registro de Imóveis, Registro de Títulos e Documentos e Registro Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Corumbá, Estado de Goiás	SALTO CORUMBÁ 01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (38.164.452/0001-81)	BR 414, km 383, Zona Rural, Corumbá de Goiás - GO, CEP.: 72.960-000

Empreendimento Obra	Empreendimento Imobiliário denominado " <i>Quintas do Cerrado</i> ", objeto da Matrícula nº 78.555 do Registro de Imóveis e 1º Tabelionato de Notas de Trindade/GO	SPE EMPREENDIMENTO SANTA MARIA LTDA. (36.168.895/0001-15)	Fazenda Santa Maria, Rodovia GO-060, Km 30, Condomínio Quintas do Cerrado, Trindade - GO, CEP.: 75.386-000
Empreendimento Obra	Empreendimento Imobiliário denominado " <i>Park Bahia</i> ", objeto das Matrículas nº 70.308, 70.309 e 70.310 do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Cíveis das Pessoas Jurídicas de Luís Eduardo Magalhães/BA	TG ABL PARK BAHIA ETAPA 01 LTDA. (41.495.960/0001-57), TG ABL GLEBA MAIOR LEM-BA EMPREENDIMENTOS LTDA. (50.061.361/0001-16), TG ABL LEMBA – MULTIPROPRIEDADE LTDA (49.907.098/0001-54). A HOLDING ABL 3 irá adquirir participação na ABL PARK BAHIA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS LTDA (31.537.894/0001-87), que detém participação na TG ABL LEMBA – MULTIPROPRIEDADE LTDA (49.907.098/0001-54), a qual é proprietária do imóvel objeto da matrícula nº 70.310 do RGI de Luís Eduardo Magalhães/BA. Além disso, a HOLDING ABL 3 irá adquirir participação na PARK BAHIA PROP EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO E PARTICIPACOES LTDA. (39.413.064/0001-50), que detém participação (i) na TG ABL PARK BAHIA ETAPA 01 EMPREENDIMENTOS LTDA. (CNPJ: 41.495.960/0001-57), a qual é proprietária do imóvel objeto da matrícula nº 70.309 do RGI de Luís Eduardo Magalhães/BA; e (ii) na TG ABL GLEBA MAIOR LEM-BA EMPREENDIMENTOS LTDA. (50.061.361/0001-16), a qual é proprietária do imóvel objeto da matrícula nº 70.308 do RGI de Luís Eduardo Magalhães/BA.	Chácara Vereda Alegre, Zona Rural, Luís Eduardo Magalhães - BA, CEP.: 47.865-899

Empreendimento Obra	Empreendimento Imobiliário denominado " <i>Sunny Park</i> ", objeto da Matrícula nº 70.311 do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Cíveis das Pessoas Jurídicas de Luís Eduardo Magalhães/BA	TG ABL LEM-BA PARQUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (35.086.372/0001-67). A HOLDING ABL 3 irá adquirir participação na ABL PARK BAHIA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS LTDA (31.537.894/0001-87), que detém participação no proprietário.	Chácara Vereda Alegre, Zona Rural, Luís Eduardo Magalhães - BA, CEP.: 47.865-899
Empreendimento Obra	Empreendimento Imobiliário denominado " <i>Pipa Privilege</i> ", objeto da Matrícula nº 3.260 do Ofício de Tibau do Sul da Comarca de Goianinha, Estado do Rio Grande do Norte	PIPA EMPREENDIMENTOS SPE S/A. (35.802.113/0001-95) e HOLDING PIPA INCORPORAÇÕES LTDA. (42.908.689/0001-05)	Avenida Antônio Florêncio (RN-003), Gleda D, 1203, Praia de Cacimbinhas, Tibau do Sul - RN, CEP.: 59.178-00

ANEXO II

Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios

CRI 1ª SÉRIE					
N	Data	Juros	Incorpora Juros	Amortizacao	Tai
1	24/09/2026	Sim	Não	Sim	0,6253%
2	23/10/2026	Sim	Não	Sim	0,6356%
3	26/11/2026	Sim	Não	Sim	0,6460%
4	24/12/2026	Sim	Não	Sim	0,6567%
5	25/01/2027	Sim	Não	Sim	0,6677%
6	25/02/2027	Sim	Não	Sim	0,6789%
7	25/03/2027	Sim	Não	Sim	0,6904%
8	26/04/2027	Sim	Não	Sim	0,7021%
9	25/05/2027	Sim	Não	Sim	0,7142%
10	24/06/2027	Sim	Não	Sim	0,7265%
11	23/07/2027	Sim	Não	Sim	0,7391%
12	25/08/2027	Sim	Não	Sim	0,7521%
13	23/09/2027	Sim	Não	Sim	0,7653%
14	25/10/2027	Sim	Não	Sim	0,7790%
15	25/11/2027	Sim	Não	Sim	0,7929%
16	23/12/2027	Sim	Não	Sim	0,8072%
17	25/01/2028	Sim	Não	Sim	0,8220%
18	24/02/2028	Sim	Não	Sim	0,8371%
19	23/03/2028	Sim	Não	Sim	0,8526%
20	26/04/2028	Sim	Não	Sim	0,8685%
21	25/05/2028	Sim	Não	Sim	0,8849%
22	23/06/2028	Sim	Não	Sim	0,9017%
23	25/07/2028	Sim	Não	Sim	0,9190%
24	24/08/2028	Sim	Não	Sim	0,9368%
25	25/09/2028	Sim	Não	Sim	0,9551%
26	25/10/2028	Sim	Não	Sim	0,9739%
27	24/11/2028	Sim	Não	Sim	0,9934%
28	26/12/2028	Sim	Não	Sim	1,0134%
29	25/01/2029	Sim	Não	Sim	1,0340%
30	23/02/2029	Sim	Não	Sim	1,0552%
31	23/03/2029	Sim	Não	Sim	1,0771%
32	25/04/2029	Sim	Não	Sim	1,0997%
33	24/05/2029	Sim	Não	Sim	1,1231%
34	25/06/2029	Sim	Não	Sim	1,1472%

35	25/07/2029	Sim	Não	Sim	1,1721%
36	23/08/2029	Sim	Não	Sim	1,1979%
37	25/09/2029	Sim	Não	Sim	1,2245%
38	25/10/2029	Sim	Não	Sim	1,2521%
39	26/11/2029	Sim	Não	Sim	1,2806%
40	26/12/2029	Sim	Não	Sim	1,3102%
41	24/01/2030	Sim	Não	Sim	1,3409%
42	25/02/2030	Sim	Não	Sim	1,3727%
43	25/03/2030	Sim	Não	Sim	1,4057%
44	25/04/2030	Sim	Não	Sim	1,4400%
45	23/05/2030	Sim	Não	Sim	1,4757%
46	26/06/2030	Sim	Não	Sim	1,5128%
47	25/07/2030	Sim	Não	Sim	1,5513%
48	23/08/2030	Sim	Não	Sim	1,5916%
49	25/09/2030	Sim	Não	Sim	1,6335%
50	24/10/2030	Sim	Não	Sim	1,6772%
51	26/11/2030	Sim	Não	Sim	1,7229%
52	26/12/2030	Sim	Não	Sim	1,7706%
53	23/01/2031	Sim	Não	Sim	1,8205%
54	27/02/2031	Sim	Não	Sim	1,8728%
55	25/03/2031	Sim	Não	Sim	1,9276%
56	25/04/2031	Sim	Não	Sim	1,9852%
57	23/05/2031	Sim	Não	Sim	2,0456%
58	25/06/2031	Sim	Não	Sim	2,1092%
59	24/07/2031	Sim	Não	Sim	2,1762%
60	25/08/2031	Sim	Não	Sim	2,2469%
61	25/09/2031	Sim	Não	Sim	2,3215%
62	23/10/2031	Sim	Não	Sim	2,4004%
63	26/11/2031	Sim	Não	Sim	2,4841%
64	26/12/2031	Sim	Não	Sim	2,5728%
65	23/01/2032	Sim	Não	Sim	2,6672%
66	25/02/2032	Sim	Não	Sim	2,7677%
67	25/03/2032	Sim	Não	Sim	2,8749%
68	26/04/2032	Sim	Não	Sim	2,9896%
69	25/05/2032	Sim	Não	Sim	3,1125%
70	24/06/2032	Sim	Não	Sim	3,2446%
71	23/07/2032	Sim	Não	Sim	3,3870%
72	25/08/2032	Sim	Não	Sim	3,5408%
73	23/09/2032	Sim	Não	Sim	3,7074%
74	25/10/2032	Sim	Não	Sim	3,8887%
75	25/11/2032	Sim	Não	Sim	4,0865%

76	23/12/2032	Sim	Não	Sim	4,3032%
77	25/01/2033	Sim	Não	Sim	4,5416%
78	24/02/2033	Sim	Não	Sim	4,8053%
79	24/03/2033	Sim	Não	Sim	5,0983%
80	26/04/2033	Sim	Não	Sim	5,4259%
81	25/05/2033	Sim	Não	Sim	5,7945%
82	23/06/2033	Sim	Não	Sim	6,2125%
83	25/07/2033	Sim	Não	Sim	6,6902%
84	25/08/2033	Sim	Não	Sim	7,2416%
85	23/09/2033	Sim	Não	Sim	7,8850%
86	25/10/2033	Sim	Não	Sim	8,6455%
87	24/11/2033	Sim	Não	Sim	9,5583%
88	23/12/2033	Sim	Não	Sim	10,6741%
89	25/01/2034	Sim	Não	Sim	12,0691%
90	27/02/2034	Sim	Não	Sim	13,8629%
91	23/03/2034	Sim	Não	Sim	16,2549%
92	26/04/2034	Sim	Não	Sim	19,6041%
93	25/05/2034	Sim	Não	Sim	24,6282%
94	23/06/2034	Sim	Não	Sim	33,0023%
95	25/07/2034	Sim	Não	Sim	49,7513%
96	24/08/2034	Sim	Não	Sim	100,0000%

CRI 2ª SÉRIE					
N	Data	Juros	Incorpora Juros	Amortizacao	Tai
1	24/09/2026	Sim	Não	Não	0%
2	23/10/2026	Sim	Não	Não	0%
3	26/11/2026	Sim	Não	Não	0%
4	24/12/2026	Sim	Não	Não	0%
5	25/01/2027	Sim	Não	Não	0%
6	25/02/2027	Sim	Não	Não	0%
7	25/03/2027	Sim	Não	Não	0%
8	26/04/2027	Sim	Não	Não	0%
9	25/05/2027	Sim	Não	Não	0%
10	24/06/2027	Sim	Não	Não	0%
11	23/07/2027	Sim	Não	Não	0%
12	25/08/2027	Sim	Não	Não	0%
13	23/09/2027	Sim	Não	Não	0%
14	25/10/2027	Sim	Não	Não	0%
15	25/11/2027	Sim	Não	Não	0%
16	23/12/2027	Sim	Não	Não	0%
17	25/01/2028	Sim	Não	Não	0%

18	24/02/2028	Sim	Não	Não	0%
19	23/03/2028	Sim	Não	Não	0%
20	26/04/2028	Sim	Não	Não	0%
21	25/05/2028	Sim	Não	Não	0%
22	23/06/2028	Sim	Não	Não	0%
23	25/07/2028	Sim	Não	Não	0%
24	24/08/2028	Sim	Não	Não	0%
25	25/09/2028	Sim	Não	Não	0%
26	25/10/2028	Sim	Não	Não	0%
27	24/11/2028	Sim	Não	Não	0%
28	26/12/2028	Sim	Não	Não	0%
29	25/01/2029	Sim	Não	Não	0%
30	23/02/2029	Sim	Não	Não	0%
31	23/03/2029	Sim	Não	Não	0%
32	25/04/2029	Sim	Não	Não	0%
33	24/05/2029	Sim	Não	Não	0%
34	25/06/2029	Sim	Não	Não	0%
35	25/07/2029	Sim	Não	Não	0%
36	23/08/2029	Sim	Não	Não	0%
37	25/09/2029	Sim	Não	Não	0%
38	25/10/2029	Sim	Não	Não	0%
39	26/11/2029	Sim	Não	Não	0%
40	26/12/2029	Sim	Não	Não	0%
41	24/01/2030	Sim	Não	Não	0%
42	25/02/2030	Sim	Não	Não	0%
43	25/03/2030	Sim	Não	Não	0%
44	25/04/2030	Sim	Não	Não	0%
45	23/05/2030	Sim	Não	Não	0%
46	26/06/2030	Sim	Não	Não	0%
47	25/07/2030	Sim	Não	Não	0%
48	23/08/2030	Sim	Não	Não	0%
49	25/09/2030	Sim	Não	Não	0%
50	24/10/2030	Sim	Não	Não	0%
51	26/11/2030	Sim	Não	Não	0%
52	26/12/2030	Sim	Não	Não	0%
53	23/01/2031	Sim	Não	Não	0%
54	27/02/2031	Sim	Não	Não	0%
55	25/03/2031	Sim	Não	Não	0%
56	25/04/2031	Sim	Não	Não	0%
57	23/05/2031	Sim	Não	Não	0%
58	25/06/2031	Sim	Não	Não	0%

59	24/07/2031	Sim	Não	Não	0%
60	25/08/2031	Sim	Não	Não	0%
61	25/09/2031	Sim	Não	Não	0%
62	23/10/2031	Sim	Não	Não	0%
63	26/11/2031	Sim	Não	Não	0%
64	26/12/2031	Sim	Não	Não	0%
65	23/01/2032	Sim	Não	Não	0%
66	25/02/2032	Sim	Não	Não	0%
67	25/03/2032	Sim	Não	Não	0%
68	26/04/2032	Sim	Não	Não	0%
69	25/05/2032	Sim	Não	Não	0%
70	24/06/2032	Sim	Não	Não	0%
71	23/07/2032	Sim	Não	Não	0%
72	25/08/2032	Sim	Não	Não	0%
73	23/09/2032	Sim	Não	Não	0%
74	25/10/2032	Sim	Não	Não	0%
75	25/11/2032	Sim	Não	Não	0%
76	23/12/2032	Sim	Não	Não	0%
77	25/01/2033	Sim	Não	Não	0%
78	24/02/2033	Sim	Não	Não	0%
79	24/03/2033	Sim	Não	Não	0%
80	26/04/2033	Sim	Não	Não	0%
81	25/05/2033	Sim	Não	Não	0%
82	23/06/2033	Sim	Não	Não	0%
83	25/07/2033	Sim	Não	Não	0%
84	25/08/2033	Sim	Não	Não	0%
85	23/09/2033	Sim	Não	Não	0%
86	25/10/2033	Sim	Não	Não	0%
87	24/11/2033	Sim	Não	Não	0%
88	23/12/2033	Sim	Não	Não	0%
89	25/01/2034	Sim	Não	Não	0%
90	27/02/2034	Sim	Não	Não	0%
91	23/03/2034	Sim	Não	Não	0%
92	26/04/2034	Sim	Não	Não	0%
93	25/05/2034	Sim	Não	Não	0%
94	23/06/2034	Sim	Não	Não	0%
95	25/07/2034	Sim	Não	Não	0%
96	24/08/2034	Sim	Não	Não	0%
97	25/09/2034	Sim	Não	Não	0%
98	25/10/2034	Sim	Não	Não	0%
99	24/11/2034	Sim	Não	Não	0%

100	26/12/2034	Sim	Não	Não	0%
101	25/01/2035	Sim	Não	Não	0%
102	23/02/2035	Sim	Não	Não	0%
103	26/03/2035	Sim	Não	Não	0%
104	25/04/2035	Sim	Não	Não	0%
105	25/05/2035	Sim	Não	Não	0%
106	25/06/2035	Sim	Não	Não	0%
107	25/07/2035	Sim	Não	Não	0%
108	23/08/2035	Sim	Não	Não	0%
109	25/09/2035	Sim	Não	Não	0%
110	25/10/2035	Sim	Não	Não	0%
111	26/11/2035	Sim	Não	Não	0%
112	26/12/2035	Sim	Não	Não	0%
113	24/01/2036	Sim	Não	Não	0%
114	27/02/2036	Sim	Não	Não	0%
115	25/03/2036	Sim	Não	Não	0%
116	25/04/2036	Sim	Não	Não	0%
117	23/05/2036	Sim	Não	Não	0%
118	25/06/2036	Sim	Não	Não	0%
119	24/07/2036	Sim	Não	Não	0%
120	25/08/2036	Sim	Não	Não	0%
121	25/09/2036	Sim	Não	Não	0%
122	23/10/2036	Sim	Não	Não	0%
123	26/11/2036	Sim	Não	Não	0%
124	26/12/2036	Sim	Não	Não	0%
125	23/01/2037	Sim	Não	Não	0%
126	25/02/2037	Sim	Não	Não	0%
127	25/03/2037	Sim	Não	Não	0%
128	24/04/2037	Sim	Não	Não	0%
129	25/05/2037	Sim	Não	Não	0%
130	25/06/2037	Sim	Não	Não	0%
131	23/07/2037	Sim	Não	Não	0%
132	25/08/2037	Sim	Não	Não	0%
133	24/09/2037	Sim	Não	Não	0%
134	23/10/2037	Sim	Não	Não	0%
135	26/11/2037	Sim	Não	Não	0%
136	24/12/2037	Sim	Não	Não	0%
137	25/01/2038	Sim	Não	Não	0%
138	25/02/2038	Sim	Não	Não	0%
139	25/03/2038	Sim	Não	Não	0%
140	27/04/2038	Sim	Não	Não	0%

141	25/05/2038	Sim	Não	Não	0%
142	25/06/2038	Sim	Não	Não	0%
143	23/07/2038	Sim	Não	Não	0%
144	25/08/2038	Sim	Não	Sim	100%

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

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

75	25/11/2032	Sim	Não	Não	0%
76	23/12/2032	Sim	Não	Não	0%
77	25/01/2033	Sim	Não	Não	0%
78	24/02/2033	Sim	Não	Não	0%
79	24/03/2033	Sim	Não	Não	0%
80	26/04/2033	Sim	Não	Não	0%
81	25/05/2033	Sim	Não	Não	0%
82	23/06/2033	Sim	Não	Não	0%
83	25/07/2033	Sim	Não	Não	0%
84	25/08/2033	Sim	Não	Não	0%
85	23/09/2033	Sim	Não	Não	0%
86	25/10/2033	Sim	Não	Não	0%
87	24/11/2033	Sim	Não	Não	0%
88	23/12/2033	Sim	Não	Não	0%
89	25/01/2034	Sim	Não	Não	0%
90	27/02/2034	Sim	Não	Não	0%
91	23/03/2034	Sim	Não	Não	0%
92	26/04/2034	Sim	Não	Não	0%
93	25/05/2034	Sim	Não	Não	0%
94	23/06/2034	Sim	Não	Não	0%
95	25/07/2034	Sim	Não	Não	0%
96	24/08/2034	Sim	Não	Não	0%
97	25/09/2034	Sim	Não	Não	0%
98	25/10/2034	Sim	Não	Não	0%
99	24/11/2034	Sim	Não	Não	0%
100	26/12/2034	Sim	Não	Não	0%
101	25/01/2035	Sim	Não	Não	0%
102	23/02/2035	Sim	Não	Não	0%
103	26/03/2035	Sim	Não	Não	0%
104	25/04/2035	Sim	Não	Não	0%
105	25/05/2035	Sim	Não	Não	0%
106	25/06/2035	Sim	Não	Não	0%
107	25/07/2035	Sim	Não	Não	0%
108	23/08/2035	Sim	Não	Não	0%
109	25/09/2035	Sim	Não	Não	0%
110	25/10/2035	Sim	Não	Não	0%
111	26/11/2035	Sim	Não	Não	0%
112	26/12/2035	Sim	Não	Não	0%
113	24/01/2036	Sim	Não	Não	0%
114	27/02/2036	Sim	Não	Não	0%
115	25/03/2036	Sim	Não	Não	0%

116	25/04/2036	Sim	Não	Não	0%
117	23/05/2036	Sim	Não	Não	0%
118	25/06/2036	Sim	Não	Não	0%
119	24/07/2036	Sim	Não	Não	0%
120	25/08/2036	Sim	Não	Não	0%
121	25/09/2036	Sim	Não	Não	0%
122	23/10/2036	Sim	Não	Não	0%
123	26/11/2036	Sim	Não	Não	0%
124	26/12/2036	Sim	Não	Não	0%
125	23/01/2037	Sim	Não	Não	0%
126	25/02/2037	Sim	Não	Não	0%
127	25/03/2037	Sim	Não	Não	0%
128	24/04/2037	Sim	Não	Não	0%
129	25/05/2037	Sim	Não	Não	0%
130	25/06/2037	Sim	Não	Não	0%
131	23/07/2037	Sim	Não	Não	0%
132	25/08/2037	Sim	Não	Não	0%
133	24/09/2037	Sim	Não	Não	0%
134	23/10/2037	Sim	Não	Não	0%
135	26/11/2037	Sim	Não	Não	0%
136	24/12/2037	Sim	Não	Não	0%
137	25/01/2038	Sim	Não	Não	0%
138	25/02/2038	Sim	Não	Não	0%
139	25/03/2038	Sim	Não	Não	0%
140	27/04/2038	Sim	Não	Não	0%
141	25/05/2038	Sim	Não	Não	0%
142	25/06/2038	Sim	Não	Não	0%
143	23/07/2038	Sim	Não	Não	0%
144	25/08/2038	Sim	Não	Sim	100%



são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações fornecidas ao mercado durante a Oferta. As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração têm o significado previsto no Termo de Securitização

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 21 de agosto de 2026.

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

Nome: Henrique Luís Alexandre Neto
CPF: 022.410.475-62

Nome: Henrique Luís Alexandre Neto
CPF: 022.410.475-62

Nome: L
CPF: 013



ANEXO IV Declaração da Instituição Custodiante

GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Bloco Itanhangá, sala 3105, Barra da Tijuca, CEP 22.775-003, inscrita no CNPJ sob o nº 10.749.264/0001-04, neste ato representada na forma de seu contrato social, por seus representantes legais infra identificados ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante da "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural*" por meio da qual foram emitidas 3 (três) CCI pela **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 949, na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40 ("Emissora" ou "Securitizadora" e "Escritura de Emissão de CCI" respectivamente), **DECLARA**, que lhe foi entregue, para custódia, a Escritura de Emissão de CCI e que, conforme o Termo de Securitização (abaixo definido), sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das Classes Sênior e Subordinada da 104ª Emissão da Emissora ("CRI" e "Emissão", respectivamente), foi realizada por meio do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das Classes Sênior e Subordinada da 104ª Emissão da Leverage Companhia Securitizadora lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Holding 3 ABL Participações Ltda*, firmado em 21 de agosto de 2026 entre a Emissora e **GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização"), tendo sido, nos termos do Termo de Securitização, instituído o regime fiduciário pela Emissora, sobre a(s) CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 14.430. O Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI encontram-se custodiados nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/2004.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 21 de agosto de 2026.

GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Juarez Dias Costa
CPF: 006.078.117-30



ANEXO V

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

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**
CNPJ nº: 10.749.264/0001-04
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Juarez Dias Costa
RG nº 07717983-6 IFP/RJ
CPF nº: 006.078.117-30

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 104ª
Classes: Sênior e Subordinada
Número das Séries: 1ª e 2ª Séries da Classe Sênior e 1ª Série da Classe Subordinada
Emissor: Leverage Companhia Securitizadora
Quantidade: 378.712 (trezentos e setenta e oito mil, setecentos e doze), sendo 17.288 (dezessete mil e duzentos e oitenta e oito) CRI da 1ª Série da Classe Sênior, 325.281 (trezentas e vinte e cinco mil e duzentas e oitenta e uma) CRI da 2ª Série da Classe Sênior e 36.143 (trinta e seis mil e cento e quarenta e três) CRI da 1ª Série da Classe Subordinada.
Forma: Nominativa e escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17/21, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à Laqus e à CVM, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

Rio de Janeiro, 21 de agosto de 2026.



GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Juarez Dias Costa

Cargo: Diretor

ANEXO VI

TABELA 1 – EMPREENDIMENTOS ALVO

Empreendimento Aquisição / Empreendimento Obra	Empreendimento Imobiliário/Matrícula/RGI	Proprietários	Possui Habite-Se?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)*	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos (R\$)	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
Empreendimento Aquisição	Empreendimento Imobiliário denominado " <i>Salto Imperial</i> ", objeto da Matrícula nº 9.815 do Registro de Imóveis, Registro de Títulos e Documentos e Registro Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Corumbá, Estado de Goiás	SALTO CORUMBÁ 01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (38.164.452/0001-81). A HOLDING ABL 3 irá adquirir participação diretamente na SALTO CORUMBÁ 01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (38.164.452/0001-81).	Não	R\$ 29.364.915,00	7,02%	0	Não
Empreendimento Aquisição	Empreendimento Imobiliário denominado " <i>Quintas do Cerrado</i> ", objeto da Matrícula nº 78.555 do Registro de Imóveis e 1º Tabelionato de Notas de Trindade/GO	ALVARENGA SANTA MARIA PARTICIPAÇÕES LTDA. (36.101.705/0001/42). A HOLDING ABL 3 irá adquirir participação na TG JV Urbanismo Participações Ltda. (59.696.087/0001-26)	Não	R\$ 4.198.863,00	1,00%	0	Não





		que detém participação na ABL QUINTAS DO CERRADO PARTICIPAÇÕES LTDA. (35.085.847/0001-09), que detém participação na SPE EMPREENDIMENTO SANTA MARIA LTDA. (36.168.895/0001-15) que detém participação no proprietário.					
Empreendimento Aquisição	Empreendimento Imobiliário denominado "Park Bahia", objeto das Matrículas nº 70.308, 70.309 e 70.310 do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Cíveis das Pessoas Jurídicas de Luís Eduardo Magalhães/BA	TG ABL PARK BAHIA ETAPA 01 LTDA. (41.495.960/0001-57), TG ABL GLEBA MAIOR LEM-BA EMPREENDIMENTOS LTDA. (50.061.361/0001-16), TG ABL LEMBA – MULTIPROPRIEDADE LTDA (49.907.098/0001-54). A HOLDING ABL 3 irá adquirir participação na ABL PARK BAHIA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS LTDA (31.537.894/0001-87), que detém participação na TG ABL LEMBA –	Não	R\$ 65.647.418,00	15,70%	0	Não



		MULTIPROPRIEDADE LTDA (49.907.098/0001-54), a qual é proprietária do imóvel objeto da matrícula nº 70.310 do RGI de Luís Eduardo Magalhães/BA. Além disso, a HOLDING ABL 3 irá adquirir participação na PARK BAHIA PROP EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO E PARTICIPACOES LTDA. (39.413.064/0001-50), que detém participação (i) na TG ABL PARK BAHIA ETAPA 01 EMPREENDIMENTOS LTDA. (CNPJ: 41.495.960/0001-57), a qual é proprietária do imóvel objeto da matrícula nº 70.309 do RGI de Luís Eduardo Magalhães/BA; e (ii) na TG ABL GLEBA MAIOR LEM-BA EMPREENDIMENTOS LTDA. (50.061.361/0001-16), a qual é proprietária do imóvel objeto da					
--	--	---	--	--	--	--	--

		matrícula nº 70.308 do RGI de Luís Eduardo Magalhães/BA.					
Empreendimento Aquisição	Empreendimento Imobiliário denominado " <i>Sunny Park</i> ", objeto da Matrícula nº 70.311 do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Cíveis das Pessoas Jurídicas de Luís Eduardo Magalhães/BA	TG ABL LEM-BA PARQUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (35.086.372/0001-67). A HOLDING ABL 3 irá adquirir participação na ABL PARK BAHIA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS LTDA (31.537.894/0001-87), que detém participação no proprietário.	Não	R\$ 14.462.942,00	3,46%	0	Não
Empreendimento Aquisição	Empreendimento Imobiliário denominado " <i>Pipa Privilege</i> ", objeto da Matrícula nº 3.260 do Ofício de Tabelião do Sul da Comarca de Goiânia, Estado do Rio Grande do Norte	PIPA EMPREENDIMENTOS SPE S/A. (35.802.113/0001-95)). A HOLDING ABL 3 irá adquirir participação na HOLDING PIPA INCORPORAÇÕES LTDA. (42.908.689/0001-05) e na ABL PIPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Sim	R\$ 73.825.866,00	17,66%	0	Não

		(32.464.686/0001-68) que detém participação no proprietário.					
Empreendimento Obra	Empreendimento Imobiliário denominado " <i>Salto Imperial</i> ", objeto da Matrícula nº 9.815 do Registro de Imóveis, Registro de Títulos e Documentos e Registro Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Corumbá, Estado de Goiás	SALTO CORUMBÁ 01 EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (38.164.452/0001-81)	Não	R\$ 21.183.038,21	5,60%	0	Não
Empreendimento Obra	Empreendimento Imobiliário denominado " <i>Quintas do Cerrado</i> ", objeto da Matrícula nº 78.555 do Registro de Imóveis e 1º Tabelionato de Notas de Trindade/GO	ALVARENGA SANTA MARIA PARTICIPAÇÕES LTDA. (36.101.705/0001/42).	Não	R\$ 26.141.794,05	6,91%	0	Não
Empreendimento Obra	Empreendimento Imobiliário denominado " <i>Park Bahia</i> ", objeto das Matrículas nº 70.308, 70.309 e 70.310 do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Cíveis das Pessoas Jurídicas de Luís Eduardo Magalhães/BA	TG ABL PARK BAHIA ETAPA 01 LTDA. (41.495.960/0001-57), TG ABL GLEBA MAIOR LEM-BA EMPREENDEMENTOS LTDA. (50.061.361/0001- 16), TG ABL LEMBA – MULTIPROPRIEDADE LTDA (49.907.098/0001- 54)	Não	R\$ 88.877.031,30	23,48%	0	Não



Empreendimento Obra	Empreendimento Imobiliário denominado " <i>Sunny Park</i> ", objeto da Matrícula nº 70.311 do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Cíveis das Pessoas Jurídicas de Luís Eduardo Magalhães/BA	TG ABL LEM-BA PARQUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (35.086.372/0001-67)	Não	R\$ 32.354.050,50	8,55%	0	Não
Empreendimento Obra	Empreendimento Imobiliário denominado " <i>Pipa Privilege</i> ", objeto da Matrícula nº 3.260 do Ofício de Tabelião do Sul da Comarca de Goiânia, Estado do Rio Grande do Norte	PIPA EMPREENDIMENTOS SPE S/A. (35.802.113/0001-95)	Não	R\$ 22.426.081,94	5,93%	0	Não

*Não considera despesas flat, fundo reserva, fundo juros, e fundo despesas



TABELA 2: CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS AO EMPREENDIMENTOS ALVO

Empreendimento Aquisição / Obra	Empreendimento Imobiliário/Matricula/RGI	2º sem. 2026 (R\$)	1º sem. 2027 (R\$)	2º sem. 2027 (R\$)	1º sem. 2028 (R\$)	2º sem. 2028 (R\$)	1º sem. 2029 (R\$)	2º sem. 2029 (R\$)	1º sem. 2030 (R\$)	2º sem. 2030 (R\$)	1º sem. 2031 (R\$)	2º sem. 2031 (R\$)	1º sem. 2032 (R\$)	2º sem. 2032 (R\$)	1º sem. 2033 (R\$)	2º sem. 2033 (R\$)
Empreendimento Aquisição	Empreendimento Imobiliário denominado "Salto Imperial", objeto da Matrícula nº 9.815 do Registro de Imóveis, Registro de Títulos e Documentos e Registro Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Corumbá, Estado de Goiás	R\$29.364.915,00	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Empreendimento Aquisição	Empreendimento Imobiliário denominado "Quintas do Cerrado", objeto da Matrícula nº 78.555 do Registro de Imóveis e 1º Tabelionato de Notas de Trindade/GO	R\$4.198.863,00	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Empreendimento Aquisição	Empreendimento Imobiliário denominado "Park Bahia", objeto das Matrículas nº 70.308, 70.309 e 70.310 do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Cíveis das Pessoas Jurídicas de Luís Eduardo Magalhães/BA	R\$65.647.418,00	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Empreendimento Aquisição	Empreendimento Imobiliário denominado "Sunny Park", objeto da	R\$14.462.942,00	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -

Empreendimento Aquisição / Obra	Empreendimento Imobiliário/Matrícula/RGI	2º sem. 2026 (R\$)	1º sem. 2027 (R\$)	2º sem. 2027 (R\$)	1º sem. 2028 (R\$)	2º sem. 2028 (R\$)	1º sem. 2029 (R\$)	2º sem. 2029 (R\$)	1º sem. 2030 (R\$)	2º sem. 2030 (R\$)	1º sem. 2031 (R\$)	2º sem. 2031 (R\$)	1º sem. 2032 (R\$)	2º sem. 2032 (R\$)	1º sem. 2033 (R\$)	2º sem. 2033 (R\$)
	Matrícula nº 70.311 do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Cíveis das Pessoas Jurídicas de Luís Eduardo Magalhães/BA															
Empreendimento Aquisição	Empreendimento Imobiliário denominado "Pipa Privilege", objeto da Matrícula nº 3.260 do Ofício de Tabelionato de Notas da Comarca de Goianinha, Estado do Rio Grande do Norte	R\$73.825.866,00	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Empreendimento Obra	Empreendimento Imobiliário denominado "Salto Imperial", objeto da Matrícula nº 9.815 do Registro de Imóveis, Registro de Títulos e Documentos e Registro Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Corumbá, Estado de Goiás	R\$8.806.540,45	R\$10.913.002,72	R\$1.463.495,04	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Empreendimento Obra	Empreendimento Imobiliário denominado "Quintas do Cerrado", objeto da Matrícula nº 78.555 do Registro de Imóveis e 1º Tabelionato de Notas de Trindade/GO	R\$357.200,00	R\$10.548.525,21	R\$13.845.470,12	R\$1.390.598,72	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Empreendimento Obra	Empreendimento Imobiliário denominado "Park Bahia", objeto das Matrículas nº	R\$ -	R\$3.122.237,69	R\$4.811.567,36	R\$3.683.491,98	R\$3.851.031,04	R\$6.340.517,87	R\$12.320.771,33	R\$11.958.581,89	R\$8.676.931,31	R\$8.158.755,78	R\$5.727.772,21	R\$5.863.580,15	R\$6.845.633,74	R\$5.686.916,80	R\$1.842,22

Empreendimento Aquisição / Obra	Empreendimento Imobiliário/Matricula/RGI	2º sem. 2026 (R\$)	1º sem. 2027 (R\$)	2º sem. 2027 (R\$)	1º sem. 2028 (R\$)	2º sem. 2028 (R\$)	1º sem. 2029 (R\$)	2º sem. 2029 (R\$)	1º sem. 2030 (R\$)	2º sem. 2030 (R\$)	1º sem. 2031 (R\$)	2º sem. 2031 (R\$)	1º sem. 2032 (R\$)	2º sem. 2032 (R\$)	1º sem. 2033 (R\$)	2º sem. 2033 (R\$)
	70.308, 70.309 e 70.310 do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Cíveis das Pessoas Jurídicas de Luís Eduardo Magalhães/BA															
Empreendimento Obra	Empreendimento Imobiliário denominado "Sunny Park", objeto da Matrícula nº 70.311 do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Cíveis das Pessoas Jurídicas de Luís Eduardo Magalhães/BA	R\$113.311,77	R\$666.180,64	R\$2.061.133,55	R\$5.547.233,43	R\$4.935.335,23	R\$4.421.119,34	R\$3.702.375,77	R\$2.634.938,50	R\$2.063.764,96	R\$1.323.470,54	R\$1.323.470,54	R\$1.323.470,54	R\$1.323.470,54	R\$914.775,17	R\$ -
Empreendimento Obra	Empreendimento Imobiliário denominado "Pipa Privilege", objeto da Matrícula nº 3.260 do Ofício de Títulos do Sul da Comarca de Goiânia, Estado do Rio Grande do Norte	R\$171.900,87	R\$100.496,49	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$1.955.317,56	R\$4.537.060,92	R\$5.864.337,23	R\$7.970.996,26	R\$1.825.972,61	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes das Notas Comerciais em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.



O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.



ANEXO VII

DESPESAS DA EMISSÃO

Despesas Flat

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	Custo %	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO	MANDATADO
				R\$		R\$	
CVM 1ª Série**	Taxa de Fiscalização	FLAT	0,03%	5.186,40	0,00%	5.186,40	
				R\$		R\$	
CVM 2ª Série**	Taxa de Fiscalização	FLAT	0,03%	97.584,30	0,00%	97.584,30	
				R\$		R\$	
CVM 3ª Série**	Taxa de Fiscalização	FLAT	0,03%	10.842,90	0,00%	10.842,90	
			0,021	R\$		R\$	
LAQUS	Depósito CRI	FLAT	0%	79.529,52	11,25%	89.610,73	
			0,001	R\$		R\$	
B3 CETIP*	Registro CCI	FLAT	0%	3.787,12	0,00%	3.787,12	
			0,004	R\$		R\$	
Anbima	Taxa de Registro de base de dados de CRIs	FLAT	%	2.830,00	0,00%	2.830,00	
			0,003	R\$		R\$	
Anbima	Taxa de Registro de oferta (sistema SDO)	FLAT	%	10.520,62	0,00%	10.520,62	
				R\$		R\$	
Leverage	Emissão	FLAT	-	45.000,00	11,15%	50.647,16	
				R\$		R\$	
Trinus	Coordenador Líder	FLAT	0,03%	113.613,60	12,15%	129.326,81	
				R\$		R\$	
Leverage	Primeira taxa de gestão	FLAT	-	5.000,00	11,15%	5.627,46	
				R\$		R\$	
FreitasLeite	Assessor Legal	FLAT	-	140.000,00	14,53%	163.800,16	





Laqus	Escriturador de CRI (3 séries)	FLAT	-	R\$ 10.000,00	11,25%	R\$ 11.267,61
Laqus	Escriturador de NC (3 séries)	FLAT	-	R\$ 80.000,00	11,25%	R\$ 90.140,85
Trinus	Liquidante	FLAT	-	-	-	-
GDC	Custodiante	FLAT	-	R\$ 415,00	22,45%	R\$ 535,14
GDC	Agente Fiduciário	FLAT	-	R\$ 29.180,00	22,45%	R\$ 37.627,34
GDC	Agente Fiduciário	FLAT	-	R\$ 2.500,00	22,45%	R\$ 3.223,73
GDC	Agente Registrador	FLAT	-	R\$ 11.280,00	22,45%	R\$ 14.545,45
TOTAL				R\$ 647.269,46		R\$ 727.103,78

*Custos estimados

0,19%

**Taxa mínima da CVM R\$809,16

Despesas Recorrentes

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	Custo %	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO	VALOR BRUTO ANUAL
GDC	Agente Fiduciário	MENSAL	-	R\$ 2.500,00	22,45%	R\$ 3.223,73	R\$ 38.684,76
GDC	Agente Fiduciário	MENSAL	-	R\$ 120,00	22,45%	R\$ 154,74	R\$ 1.856,88
GDC	Custodiante	MENSAL	-	R\$ 415,00	22,45%	R\$ 535,14	R\$ 6.421,68





Laqus	Escriturador de CRI (3 séries)	ANUAL	R\$	- 10.000,00	11,25%	R\$ 11.267,61	R\$ 11.267,61
BLB	Auditoria	ANUAL	R\$	- 2.638,25	6,15%	R\$ 2.811,13	R\$ 2.811,13
Akrual ¹	Software de gestão	MENSAL	R\$	- 250,00	0,00%	R\$ 250,00	R\$ 3.000,00
Link	Balanço anual	ANUAL	R\$	- 300,00	0,00%	R\$ 300,00	R\$ 300,00
Link	Contabilidade	MENSAL	R\$	- 300,00	0,00%	R\$ 300,00	R\$ 3.600,00
Leverage	Taxa de Gestão	MENSAL	R\$	- 5.000,00	11,15%	R\$ 5.627,46	R\$ 67.529,52
Leverage**	Liquidação	EVENTUAL	R\$	- 900,00	11,15%	R\$ 1.012,94	R\$ 1.012,94
Serasa*	Reembolso	MENSAL	R\$	- 50,00	0,00%	R\$ 50,00	R\$ 600,00
Itaú	Tarifa de Conta	MENSAL	R\$	- 87,00	0,00%	R\$ 87,00	R\$ 1.044,00
B3 CETIP*	Custódia de CRI	MENSAL	0,000 R\$	8% 3.029,70	0,00%	R\$ 3.029,70	R\$ 36.356,40
B3 CETIP*	Custódia de CCI	MENSAL	0,0011 R\$	% 4.165,83	0,00%	R\$ 4.165,83	R\$ 49.989,96

TOTAL						R\$ 224.474,88	
--------------	--	--	--	--	--	-----------------------	--

*Custos estimados

**Valor por dia de liquidação após a primeira liquidação

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





Observação 1: valores sujeitos a atualização monetária e demais acréscimos variáveis nos termos estabelecidos nos Documentos da Operação.

Observação 2: valores pertinentes à B3 sujeitos a alterações de acordo com tabela de custos da B3



ANEXO VIII

Outras Emissões da Emissora nas quais o Agente Fiduciário atua

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

Nos termos do artigo 6º, parágrafo segundo, da Resolução CVM 17, na data de assinatura deste Termo de Securitização, conforme organograma encaminhado pela Emissora, o Agente Fiduciário identificou que não presta serviços de agente fiduciário, agente de notas ou agente de garantias em outra emissão de títulos ou valores mobiliários da própria Emissora, ou de sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo.

ANEXO IX

MEMÓRIA DE CÁLCULO EMPREENDIMENTOS AQUISIÇÃO

Empreendimento Imobiliário/Matrícula/RGI	Proprietários	Percentual Adquirido (Direto)	Percentual Adquirido Contrato Social (SPE)	Percentual Resultado (Acordo de Sócios)	Valor do imóvel (Laudo de Avaliação)	Valor do imóvel (Laudo) rateado conforme Percentual Adquirido Contrato Social (SPE)	Fluxo de caixa total adquirido (por SPE)	Taxa de desconto	Fluxo de caixa total descontado/ Valor de aquisição (Por SPE)
Empreendimento Imobiliário denominado "Salto Imperial", objeto da Matrícula nº 9.815 do Registro de Imóveis, Registro de Títulos e Documentos e Registro Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Corumbá, Estado de Goiás	SALTO CORUMBÁ 01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (38.164.452/0001-81). A HOLDING ABL 3 irá adquirir participação diretamente na SALTO CORUMBÁ 01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (38.164.452/0001-81).	100%	100%	100%	R\$ 70.149.000,00	R\$ 70.149.000,00	R\$ 96.534.932,29	1,10% a.m.	R\$ 29.364.915,00
Empreendimento Imobiliário denominado "Quintas do Cerrado", objeto da Matrícula nº 78.555 do Registro de Imóveis e 1º Tabelionato de Notas de Trindade/GO	ALVARENGA SANTA MARIA PARTICIPAÇÕES LTDA. (36.101.705/0001/42). A HOLDING ABL 3 irá adquirir participação na TG JV Urbanismo Participações Ltda. (59.696.087/0001-26) que detém participação na SPE EMPREENDIMENTO SANTA MARIA LTDA. (36.168.895/0001-15) que detém participação no proprietário.	100%	50,48%	50,48%	R\$ 37.173.000,00	R\$ 18.764.930,40	R\$ 81.964.032,28	1,10% a.m.	R\$ 4.198.863,00



Empreendimento Imobiliário denominado "Park Bahia", objeto das Matrículas nº 70.308, 70.309 e 70.310 do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Cíveis das Pessoas Jurídicas de Luís Eduardo Magalhães/BA	TG ABL PARK BAHIA ETAPA 01 LTDA. (41.495.960/0001-57), TG ABL GLEBA MAIOR LEM-BA EMPREENDIMENTOS LTDA. (50.061.361/0001-16), TG ABL LEMBA – MULTIPROPRIEDADE LTDA (49.907.098/0001-54). A HOLDING ABL 3 irá adquirir participação na ABL PARK BAHIA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS LTDA (31.537.894/0001-87), que detém participação na TG ABL LEMBA – MULTIPROPRIEDADE LTDA (49.907.098/0001-54), a qual é proprietária do imóvel objeto da matrícula nº 70.310 do RGI de Luís Eduardo Magalhães/BA. Além disso, a HOLDING ABL 3 irá adquirir participação na PARK BAHIA PROP EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO E PARTICIPACOES LTDA.	100%	99,99%	99,99%	R\$ 54.194.704,00	R\$ 54.189.285,96	R\$ 374.226.113,86	1,10% a.m.	R\$ 65.647.418,00
--	---	-------------	---------------	---------------	------------------------------	------------------------------	-------------------------------	-----------------------	------------------------------

	(39.413.064/0001-50), que detém participação (i) na TG ABL PARK BAHIA ETAPA 01 EMPREENDIMENTOS LTDA. (CNPJ: 41.495.960/0001-57), a qual é proprietária do imóvel objeto da matrícula nº 70.309 do RGI de Luís Eduardo Magalhães/BA; e (ii) na TG ABL GLEBA MAIOR LEM-BA EMPREENDIMENTOS LTDA. (50.061.361/0001-16), a qual é proprietária do imóvel objeto da matrícula nº 70.308 do RGI de Luís Eduardo Magalhães/BA.								
Empreendimento Imobiliário denominado "Sunny Park", objeto da Matrícula nº 70.311 do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Cíveis das Pessoas Jurídicas de Luís Eduardo Magalhães/BA	TG ABL LEM-BA PARQUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (35.086.372/0001-67). A HOLDING ABL 3 irá adquirir participação na ABL PARK BAHIA EMPREENDIMENTO	100%	100%	100%	R\$ 11.939.767,00	R\$ 10.745.790,30	R\$ 193.493.006,16	1,10% a.m.	R\$ 14.462.942,00



	IMOBILIÁRIOS LTDA (31.537.894/0001-87), que detém participação no proprietário.								
Empreendimento Imobiliário denominado "Pipa Privilege", objeto da Matrícula nº 3.260 do Ofício de Tibaú do Sul da Comarca de Goianinha, Estado do Rio Grande do Norte	PIPA EMPREENDIMENTOS SPE S/A. (35.802.113/0001-95). (42.908.689/0001-05). A HOLDING ABL 3 irá adquirir participação na HOLDING PIPA INCORPORAÇÕES LTDA. (42.908.689/0001-05) e na ABL PIPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (32.464.686/0001-68) que detém participação no proprietário.	100%	92,85%	92,85%	R\$ 60.115.000,00	R\$ 55.816.777,50	R\$ 131.935.005,33	1,10% a.m.	R\$ 73.825.866,00



ANEXO X

Modelo do Contrato de AF de Ações

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE AÇÕES EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

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

na qualidade de fiduciantes:

HOLDING PIPA INCORPORAÇÕES LTDA., com sede no estado de Goiás, na cidade de Goiânia, na Rua 72, nº 325, Quadra C14, Cond. Trend Office Home, Sala 1407, Lote 10/13, bairro Jardim Goiás, CEP 74.805-480, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 42.908.689/0001-05, neste ato representada na forma de seu contrato social, por seus representantes legais infra identificados ("Fiduciante 1"); e

ABL PIPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede no estado de Goiás, na cidade de Goiânia, na Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº 2.929, Quadra B-27, Lote Área, Edifício Brookfield Towers Cond. Corporate, Sala 802, bairro Jardim Goiás, CEP 74.810-100, inscrita no CNPJ sob o nº 32.464.686/0001-68, neste ato representada na forma de seu contrato social, por seus representantes legais infra identificados ("Fiduciante 2" e, em conjunto com a Fiduciante 1, "Fiduciantes");

na qualidade de fiduciária:

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 949, na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais infra identificados ("Fiduciária" ou "Securitizadora").

e, na qualidade de intervenientes anuentes:

PIPA EMPREENDIMENTOS SPE S/A, com sede no estado de Goiás, na cidade de Goiânia, na Rua 72, nº 325, Quadra C14, Lote 10/13, Sala 806, Cond. Trend Office Home, bairro Jardim Goiás, CEP 74.805-480, inscrita no CNPJ sob o nº 35.802.113/0001-95, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Goiás ("JUCEG") sob o NIRE 52300041333, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais infra identificados ("Pipa Empreendimentos" ou "Companhia"); e

HOLDING 3 ABL PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede no estado de Goiás, na cidade de

Goiânia, na Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº 2.929, Quadra B-27, Edifício Brookfield Towers Cond. Corporate, Sala 802, bairro Jardim Goiás, CEP 74.810-100, inscrita no CNPJ sob o nº 67.255.447/0001-82, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEG sob o NIRE 52207691285, neste ato representada na forma de seu contrato social, por seus representantes legais infra identificados ("Devedora").

(a Devedora, as Fiduciárias, a Fiduciária e a Companhia, quando em conjunto, doravante denominadas "Partes" e, isoladamente, "Parte");

CONSIDERANDO QUE:

(a) em 21 de agosto de 2026, foi celebrado o "Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, Emitidas em 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Holding 3 ABL Participações Ltda." ("Termo de Emissão"), por meio do qual a Devedora emitiu 378.712 (trezentas e setenta e oito mil, setecentos e doze) Notas Comerciais, sendo 17.288 (dezessete mil e duzentos e oitenta e oito) Notas Comerciais da 1ª Série, 325.281 (trezentas e vinte e cinco mil e duzentas e oitenta e uma) Notas Comerciais da 2ª Série e 36.143 (trinta e seis mil e cento e quarenta e três) Notas Comerciais da 3ª Série, não conversíveis em participação societária, com garantias real e fidejussória, emitidas em 3 (três) séries, todas para colocação privada, da 1ª (primeira) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) na respectiva Data de Emissão, totalizando o valor total de R\$ 378.712.000,00 (trezentos e setenta e oito milhões, setecentos e doze mil reais) ("Notas Comerciais");

(b) a totalidade das Notas Comerciais será subscrita pela Securitizadora, que, em ato contínuo, emitirá 3 (três) Cédulas de Crédito Imobiliário integrais ("CCIs"), representativas da totalidade dos créditos imobiliários a que tem direito na qualidade de subscritora das Notas Comerciais ("Créditos Imobiliários"), formalizadas por meio do "Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural" ("Escritura de Emissão de CCI");

(c) a Fiduciária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, constituída nos termos do artigo 18 da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022 ("Lei nº 14.430/22"), devidamente registrada perante a CVM nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM nº 60"), tendo como objeto, dentre outras atividades, a aquisição de recebíveis imobiliários e a consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários;

(d) a Fiduciária pretende vincular os Créditos Imobiliários, representados pelas CCIs, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das Classes Sênior e Subordinada da sua 104ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), conforme o "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das Classes Sênior e Subordinada da 104ª Emissão da Leverage Companhia Securitizadora de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Holding 3 ABL Participações Ltda.", celebrado em 21 de agosto de 2026 entre a Fiduciária e a **GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DTVM LTDA.**, com sede na cidade do Rio de

Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Av. Ayrton Senna, nº 3.000, Parte 3, Bloco Itanhangá, Sala 3.105, Barra da Tijuca, CEP 22.775-003, inscrito no CNPJ sob o nº 10.749.264/0001-04 ("Agente Fiduciário" e "Termo de Securitização", respectivamente);

(e) os CRI serão colocados junto a investidores no mercado de capitais, mediante oferta pública de distribuição, sob rito de registro automático, de acordo com o artigo 26, VIII, "a", da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM nº 160"), pela **TRINUS CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.276.653/0001-23 ("Coordenador Líder"), nos termos do "Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob Rito de Registro Automático, Sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, das Classes Sênior e Subordinada da 104ª Emissão da Leverage Companhia Securitizadora de Certificados de Recebíveis Imobiliários Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Holding 3 ABL Participações Ltda.", a ser celebrado entre o Coordenador Líder, a Devedora e a Securitizadora ("Contrato de Distribuição", "Oferta" e "Operação de Securitização", respectivamente);

(f) a outorga da presente garantia foi aprovada nos termos das deliberações tomadas nas Reuniões de Sócios das Fiduciantes e na Assembleia Geral Extraordinária da Companhia, realizadas em [=], a serem levadas a registro perante a Junta Comercial competente ("Aprovações Societárias");

(g) serão considerados "Documentos da Operação": (i) o Termo de Emissão; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão Fiduciária (conforme definido no Termo de Emissão), quando formalizado; (iv) os Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas (conforme definido no Termo de Emissão), quando celebrados; (v) este Contrato de Alienação Fiduciária de Ações (conforme definido no Termo de Emissão); (vi) o Contrato de Distribuição; (vii) o Termo de Securitização; (viii) o Anúncio de Início (conforme definido no Termo de Securitização); (ix) o Anúncio de Encerramento (conforme definido no Termo de Securitização), quando divulgado; bem como todo e qualquer aditamento, termo de compromisso, acordo e demais instrumentos que integrem a Operação de Securitização e que venham a ser celebrados, os quais passarão a integrar automaticamente o conceito de Documentos da Operação, sendo certo que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente; e

(h) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste contrato, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM as Partes celebrar o presente "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças" ("Contrato"), que será regido pelas cláusulas e condições a seguir descritas.

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO DESTA ALIENAÇÃO E CESSÃO FIDUCIÁRIA

1.1. Em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento de todas as obrigações principais e/ou acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas ou que venham a ser assumidas relativas às Notas Comerciais e demais obrigações pecuniárias ou não assumidas pela Devedora e/ou pelos Fiadores nos termos dos Documentos da Operação e seus eventuais aditamentos, o que inclui, sem limitação, o pagamento integral das Notas Comerciais, dos CRI e das despesas da Oferta conforme estabelecido no Termo de Emissão e no Termo de Securitização, assim como o Valor Nominal Unitário Atualizado, a Remuneração, bem como todos e quaisquer outros pagamentos devidos pela Devedora, incluindo o pagamento dos custos, comissões, encargos e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando a, Encargos Moratórios, multas, penalidades moratórias, seguros, prêmios, despesas, custas e emolumentos devidos pela cobrança da dívida, despesas com a excussão de garantias, honorários advocatícios e qualquer obrigação pecuniária incorrida para a plena satisfação e recebimento, pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e pelos Titulares dos CRI, dos valores a eles devidos nas condições constantes do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação ("Obrigações Garantidas"), as Fiduciantes, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, alienam e cedem fiduciariamente em garantia à Fiduciária, com a anuência da Companhia, em conformidade com o artigo 40 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das Sociedades por Ações"), com o artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965 ("Lei do Mercado de Capitais"), e com os termos dos artigos 1.361 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("Código Civil"), a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta ("Alienação Fiduciária de Ações");

- (i) a totalidade das ações de emissão da Companhia, de titularidade das Fiduciantes, indicadas no Anexo I a este Contrato ("Ações");
- (ii) as ações de titularidade das Fiduciantes derivadas das Ações por meio de desdobramento, grupamento ou bonificação, inclusive mediante a permuta, em razão do cancelamento destas, ou de incorporação, consolidação, fusão, cisão ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Companhia, venda ou qualquer outra forma de alienação das Ações e quaisquer bens ou títulos nos quais as Ações sejam convertidas (incluindo quaisquer depósitos, títulos ou valores mobiliários), bônus de subscrição, debêntures conversíveis, partes beneficiárias, certificados, títulos ou outros valores mobiliários conversíveis em ações, relacionados à participação das Fiduciantes na Companhia ("Novas Ações" e, em conjunto com as Ações, "Ações Alienadas Fiduciariamente"); e
- (iii) todos os frutos, rendimentos, remuneração, bonificação ou reembolso de capital, incluindo, sem limitar, todas as preferências e vantagens decorrentes das Ações Alienadas Fiduciariamente, a qualquer título, inclusive lucro, proventos decorrentes do fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e todos os demais proventos ou valores que de qualquer outra forma tenham sido e/ou que venham

a ser declarados e ainda não tenham sido distribuídos e/ou pagos ("Rendimentos das Ações" e, em conjunto com as Ações Alienadas Fiduciariamente, "Bens e Direitos Alienados Fiduciariamente").

1.2 Para fins meramente fiscais, as Partes atribuem à presente Alienação Fiduciária de Ações, nesta data, o valor equivalente à soma dos valores indicados no Anexo I a este Contrato, ficando vedada a sua utilização para fins de excussão desta Alienação Fiduciária de Ações, caso no qual deverá ser observado o procedimento previsto na Cláusula Sétima abaixo.

1.2.1. Para os fins de verificação anual de suficiência de garantia conforme disposto na Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, o valor das Ações será considerado o valor mencionado na Cláusula 1.2 acima, sem qualquer atualização monetária.

1.3 A transferência da titularidade fiduciária das Ações, pelas Fiduciantes à Fiduciária, se opera, nesta data, pelo presente Contrato, e subsistirá até a quitação total das Obrigações Garantidas.

1.4 As Fiduciantes obrigam-se, neste ato, a não vender, ceder, transferir ou de qualquer maneira gravar, onerar ou alienar em benefício de qualquer outra parte, que não a Fiduciária, os Bens e Direitos Alienados Fiduciariamente, seja parcial ou total, independentemente do grau de prioridade.

1.5 Para fins do disposto neste Contrato, entende-se como "Dia(s) Útil(eis)" (i) com relação a qualquer pecuniária realizada por meio da B3, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado como nacional na República Federativa do Brasil; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia no qual não haja expediente nos bancos comerciais nas comarcas das Partes, e que não seja sábado, domingo.

CLÁUSULA SEGUNDA – CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. O presente Contrato destina-se a garantir o cumprimento de todas as Obrigações Garantidas assumidas pela Devedora no âmbito do Termo de Emissão. Para fins do artigo 18 da Lei nº 9.514, as Partes convencionam que as Obrigações Garantidas apresentam as características descritas no Anexo III, sem prejuízo do detalhamento contido no Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação, que constituem parte integrante e inseparável deste Contrato, como se aqui estivessem transcritas.

2.2. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente do presente Contrato.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO REGISTRO

3.1 As Fiduciantes se obrigam, às suas expensas, a: (i) realizar o protocolo para registro deste Contrato e de eventuais aditamentos perante o Cartório de Títulos e

Documentos da comarca competente, de acordo com a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 ("Lei de Registros Públicos" e "Cartório Competente", respectivamente), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva assinatura; e (ii) registrar este Contrato e eventuais aditamentos perante o Cartório Competente, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da respectiva assinatura, prorrogáveis por igual período, uma única vez, em caso de exigências apresentadas pelo Cartório Competente, desde que comprovem que estão envidando os seus melhores esforços para cumprir de forma tempestiva eventuais exigências apresentadas pelo Cartório Competente. As Fiduciantes se obrigam a enviar à Fiduciária e ao Agente Fiduciário, em até 3 (três) Dias Úteis do referido registro, cópia digitalizada do presente Contrato com evidência de registro nos termos desta cláusula.

3.2 As Fiduciantes se obrigam, ainda, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da celebração do presente Contrato, a fazer com que a Alienação Fiduciária das Ações objeto deste Contrato seja averbada no Livro de Registro de Ações Nominativas da Companhia, mediante a inclusão da anotação a seguir, sendo que a comprovação deverá ser feita à Fiduciária, com cópia ao Agente Fiduciário, mediante o envio de uma cópia do Livro de Registro de Ações Nominativas.

"A totalidade das ações de emissão da Companhia de titularidade das Fiduciantes, correspondentes, em conjunto, a [=] ([=]) ações, representativas de [=]% ([=] por cento) do capital social da Companhia, no valor total de R\$ [=] ([=]), bem como as novas ações que porventura, a partir desta data, sejam atribuídas às Fiduciantes e todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes de tais ações, a qualquer título, incluindo, mas não se limitando, lucros, dividendos, juros sobre o capital próprio e quaisquer outros proventos, são objeto de alienação e cessão fiduciária em favor da Leverage Companhia Securitizadora, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40 ("Fiduciária"), conforme estabelecido no "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças", celebrado em [=] ("Contrato de Alienação Fiduciária de Ações"), sendo certo que referidas ações e direitos a elas relacionados não poderão ser, de qualquer modo, transferidos, cedidos ou alienados sem o prévio e expreso consentimento da Fiduciária, na forma estabelecida no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações."

3.3. Para os fins das Cláusulas 3.1 e 3.2 acima, e também para a hipótese de inadimplemento de qualquer uma das obrigações previstas no Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação, as Fiduciantes desde já conferem à Fiduciária, nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil, em caráter irrevogável e irretratável, os mais amplos e especiais poderes para representar as Fiduciantes perante toda e qualquer repartição pública federal, estadual e municipal e perante instituições financeiras e quaisquer outros terceiros, nos termos do Anexo II ao presente Contrato.

3.3.1 As Fiduciantes obrigam-se a manter mandato válido e vigente outorgado à Fiduciária até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, devendo, para tanto, promover a outorga de novo mandato à Outorgada sempre que necessário, com

antecedência mínima de 20 (vinte) dias do vencimento da procuração que estiver vigente à época, nos termos da procuração conforme o Anexo II a este Contrato.

3.4. A partir da presente data, as Fiduciárias se comprometem a não celebrar novo acordo de acionistas ou aditar qualquer acordo de acionistas existente, no que tange às Ações Alienadas Fiduciariamente, de modo que comprovadamente reduza ou cause prejuízo à Alienação Fiduciária de Ações ora constituída, sem expressa e inequívoca anuência da Fiduciária.

CLÁUSULA QUARTA - CARACTERÍSTICAS DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE AÇÕES

4.1. Observada a Cláusula 7.5 abaixo, as Ações Alienadas Fiduciariamente, objeto desta Alienação Fiduciária de Ações, deverão sempre corresponder a, pelo menos, o capital social detido hoje pelas Fiduciárias na Companhia.

4.1.1 Na hipótese de emissão de Novas Ações, nos termos do item (ii) da Cláusula 1.1 acima, ficam as Fiduciárias obrigadas a subscrever e integralizar tais ações de forma a manter, pelo menos, o mesmo percentual de participação societária que detêm no momento de sua emissão na Companhia, ou, conjuntamente, o percentual necessário à manutenção do percentual indicado na Cláusula 4.1 acima, que não pode ser descumprido após a emissão de mencionadas Novas Ações.

4.1.2 Até o cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, os Bens e Direitos Alienados Fiduciariamente considerar-se-ão incorporados a este Contrato e dele passarão a fazer parte integrante, estando compreendidos na definição de Alienação Fiduciária de Ações acima e subordinando-se a todas as cláusulas e condições deste Contrato para todos os fins e efeitos de direito.

4.2. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato, a partir desta data, caso esteja em curso um inadimplemento das obrigações assumidas nos Documentos da Operação, a totalidade dos Rendimentos das Ações a que as Fiduciárias fizerem jus deverá ser transferida, pelas Fiduciárias, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do seu recebimento, para a conta corrente nº 98077-6, agência 0393 do Banco Itaú (341), de titularidade da Fiduciária ("Conta Centralizadora"), sendo certo que, estando em curso um inadimplemento das obrigações assumidas nos Documentos da Operação, sem prejuízo da convocação da Assembleia Especial dos Investidores do CRI pela Fiduciária, mencionados Rendimentos das Ações permanecerão retidos e serão aplicados pela Fiduciária no pagamento das Obrigações Garantidas, se necessário.

4.2.1. Após a verificação pela Securitizadora de que a Devedora está novamente adimplente com todas as suas obrigações, pecuniárias e não pecuniárias, assumidas nos Documentos da Operação, os Rendimentos das Ações retidos na Conta Centralizadora serão liberados no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis, na Conta de Livre Movimentação (conforme definido no Termo de Emissão) da Devedora.

4.2.2.Caso as Fiduciantes, em violação ao disposto no presente instrumento, venham a receber recursos decorrentes dos Rendimentos das Ações de forma diversa da prevista neste instrumento, ou em conta diversa da Conta Centralizadora, as Fiduciantes os receberão na qualidade de fiéis depositárias e deverão depositar a totalidade dos recursos decorrentes dos Rendimentos das Ações na Conta Centralizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da verificação do recebimento, sem qualquer dedução ou desconto, sob pena de multa moratória de 1% (um por cento) simples ao mês sobre o valor recebido pelas Fiduciantes.

4.3. A presente Alienação Fiduciária de Ações vigorará até o efetivo cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, sendo certo que o cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da presente garantia.

CLÁUSULA QUINTA – RENÚNCIA AO DIREITO DE PREFERÊNCIA ESTATUTÁRIO, DECLARAÇÕES, GARANTIAS E OBRIGAÇÕES

5.1.Neste ato, as Fiduciantes renunciam expressamente, em caso de excussão da presente Alienação Fiduciária de Ações, ao direito de preferência das Fiduciantes na aquisição das Ações Alienadas Fiduciariamente, previsto no Estatuto Social da Companhia ("Renúncia ao Direito de Preferência").

5.2.As Fiduciantes e a Companhia declaram e garantem à Fiduciária, conforme aplicável, nesta data, que as afirmações que prestam a seguir são verdadeiras na presente data:

- a) possuem plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato em todos os seus termos, realizar todos os negócios jurídicos aqui previstos e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- b) a celebração e o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato: **(i)** não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; **(ii)** não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que esteja vinculada; **(iii)** não constituem inadimplemento de qualquer contrato, acordo (incluindo acordo de acionistas) ou outro instrumento de que seja parte; e **(iv)** não exigem consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza, exceto pela Aprovação Societária;
- c) o presente Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível contra as Fiduciantes e a Companhia, de acordo com os termos aqui estabelecidos;
- d) estão aptas a observar as disposições previstas neste Contrato e agirão em relação a ele com boa-fé, probidade e lealdade durante a sua execução;

- e) *os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato não se encontram em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a eles relacionados e/ou não têm urgência de contratar e têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir em nome das Partes as obrigações estabelecidas neste Contrato;*
- f) *não se encontram em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato ou quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados;*
- g) *têm conhecimento de todos os termos e condições do Termo de Emissão e das Obrigações Garantidas;*
- h) *conhecem e estão em conformidade com a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022 e, desde que aplicável, a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977, da OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions e do UK Bribery Act (UKBA) ("Leis Anticorrupção")*, na medida em que (a) *mantêm políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção;* (b) *dão pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais com quem venham a se relacionar, previamente ao início de sua atuação;* (c) *abstêm-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira, conforme aplicável, no interesse ou para benefício, exclusivo ou não, das Fiduciantes e/ou suas controladoras;* e (d) *cumprem as Leis Anticorrupção na realização de suas atividades; assim como se obrigam a informar, imediatamente, por escrito, à Fiduciária e ao Agente Fiduciário dos CRI, detalhes de qualquer violação às Leis Anticorrupção;* e
- i) (i) *consentem com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas;* (ii) *obtiveram todas as autorizações e consentimentos necessários para o tratamento de dados pessoais de seus administradores, sócios, funcionários, prestadores de serviços e demais partes relacionadas, no contexto da presente operação, em especial o compartilhamento de dados de contato e documentos de seus representantes legais e pessoas indicadas na Cláusula 10.1 abaixo, referente às comunicações a serem realizadas no âmbito deste instrumento;* e (iii) *mantêm políticas e controles internos referentes à proteção de dados pessoais de seus administradores, sócios, funcionários, prestadores de serviços e demais partes relacionadas.*

5.2.1. A Companhia e as Fiduciantes se obrigam a comunicar à Fiduciária caso qualquer das declarações acima passe a ser falsa, insuficiente e/ou incompleta, em até 5 (cinco) dias contados da data em que tomarem conhecimento.

5.3.As Fiduciantes declaram e garantem, ainda, que:

- a) nos termos da Resolução do Conselho Monetário Nacional ("CMN") nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024 ("Resolução CMN 5.118"), têm como setor principal de atividade o setor imobiliário, assim entendido como aquele responsável por, pelo menos, dois terços da receita consolidada, apurada com base nas demonstrações financeiras do último exercício social publicadas e não são instituições financeiras ou entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidades integrantes de conglomerado prudencial, ou suas respectivas controladas, em conformidade com a Resolução CMN 5.118;*
- b) as Ações estão livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal ou real (incluindo de qualquer restrição proveniente de acordos de acionistas), não sendo do conhecimento das Fiduciantes a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja os seus direitos de celebrar o presente Contrato ou os direitos atribuídos à Fiduciária na qualidade de proprietária fiduciária das Ações Alienadas Fiduciariamente, e de alienar fiduciariamente as Ações Alienadas Fiduciariamente em garantia das Obrigações Garantidas;*
- c) considerando a Renúncia ao Direito de Preferência para a alienação de ações, previsto no Estatuto Social da Companhia, não há quaisquer opções remanescentes ou autorizadas, fianças, opções de compra, subscrições, direitos, compromissos ou quaisquer outros contratos de qualquer natureza obrigando a Companhia a emitir quaisquer ações ou garantias que se convertam ou comprovem o direito de comprar ou subscrever quaisquer das ações por ela emitidas;*
- d) as Fiduciantes renunciam, neste ato, a qualquer direito ou privilégio legal ou contratual que possa afetar a livre e integral validade, eficácia, exequibilidade e transferência dos Bens e Direitos Alienados Fiduciariamente no caso de sua excussão, estendendo-se tal renúncia, inclusive e sem qualquer limitação, a quaisquer direitos de preferência, de venda conjunta (tag-along, drag-along) ou outros previstos na legislação aplicável ou em qualquer documento, incluindo o contrato social das Fiduciantes e o estatuto social da Companhia, e qualquer contrato ou acordo de acionistas celebrado a qualquer tempo; e*
- e) não há e não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, em qualquer instância ou tribunal, contra si que afetem ou possam vir a afetar, direta ou indiretamente, a presente Alienação Fiduciária de Ações.*

5.3.1. A Companhia e as Fiduciantes se obrigam a comunicar à Fiduciária caso qualquer das declarações acima passe a ser falsa, insuficiente e/ou incompleta, em até 5 (cinco) dias contados da data em que tomarem conhecimento.

5.4. A Fiduciária declara ter ciência dos acordos de acionistas existentes no âmbito da Companhia e que qualquer eventual excussão da presente garantia está sujeita às disposições neles previstas. Adicionalmente, caso a Fiduciária venha a tornar-se acionista da Companhia, obriga-se a aderir integralmente ao respectivo acordo de acionistas.

5.5. As declarações prestadas neste instrumento são em adição e não em substituição àquelas prestadas no Termo de Emissão.

5.6. As Fiduciantes e a Companhia se obrigam a disponibilizar à Fiduciária, anualmente, as demonstrações financeiras da Companhia em até 120 (cento e vinte) dias após o fim do respectivo exercício social da Companhia, e em até 30 (trinta) dias da solicitação da Fiduciária e/ou do Agente Fiduciário nesse sentido.

5.7. As Fiduciantes e/ou a Companhia, conforme o caso, indenizarão e reembolsarão a Fiduciária bem como seus respectivos sucessores e cessionários (cada um, uma "Parte Indenizada") e manterão cada Parte Indenizada isenta de qualquer responsabilidade, por qualquer perda (excluindo lucro cessante e danos indiretos), danos diretos, custos e despesas comprovadas de qualquer tipo, incluindo, sem limitação, as despesas com honorários advocatícios, que possam ser incorridos por referida Parte Indenizada em razão de qualquer falsidade, imprecisão ou incorreção, provocada por dolo ou culpa grave, quanto a qualquer declaração ou garantia prestada neste Contrato.

5.8. Com a finalidade de viabilizar o acompanhamento das obrigações descritas na Cláusula 4.2 acima, as Fiduciantes se obrigam, nesta data, a enviar à Fiduciária os respectivos balancetes trimestrais da Companhia, em até 60 (sessenta) dias contados do término de cada trimestre, sendo certo que o primeiro envio ocorrerá com relação ao trimestre compreendido em julho a setembro de 2026.

5.8.1. Sem prejuízo da obrigação descrita acima, caso a Securitizadora entenda necessária a solicitação de documentos e/ou informações adicionais para a verificação acima, as Fiduciantes e a Companhia deverão fornecê-los em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação.

5.9. Por fim, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento, as Fiduciantes deverão comunicar à Fiduciária caso seja verificado patrimônio líquido negativo da Companhia em seu demonstrativo financeiro consolidado.

CLÁUSULA SEXTA – DO EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO

6.1. Desde que não tenha ocorrido ou esteja em curso qualquer inadimplemento ou evento de vencimento antecipado das Notas Comerciais, as Fiduciantes poderão exercer os seus direitos de voto com relação às Ações Alienadas Fiduciariamente nos termos do estatuto social da Companhia, observadas sempre as disposições do Termo de Emissão, deste Contrato e dos demais Documentos da Operação. As Fiduciantes obrigam-se a

exercer o direito de voto que lhes é atribuído em razão da titularidade das Ações Alienadas Fiduciariamente de forma a não prejudicar o cumprimento do Termo de Emissão e das Obrigações Garantidas, comprometendo-se ainda a, nos termos do parágrafo único do artigo 113 da Lei das Sociedades por Ações, não aprovar as deliberações a seguir, exceto se devidamente aprovadas pela Fiduciária, conforme orientação dos Titulares dos CRI em sede de Assembleia Geral de Titulares dos CRI:

- a) criação ou emissão de qualquer ação com ou sem direito de voto, ou ainda qualquer título ou valor mobiliário conversível em ações, incluindo promessas, termos ou opções de compra, venda ou permuta sobre ações ou títulos ou valores mobiliários de emissão da Companhia e conversíveis em suas ações, ressalvadas as emissões de ações em que automaticamente incidam os gravames previstos neste Contrato;*
- b) criação de quaisquer espécies de reservas de capital não decorrentes da legislação;*
- c) a outorga de procurações para a prática dos atos mencionados nesta Cláusula 6.1.;*
- d) a distribuição de dividendos, juros sobre o capital próprio ou qualquer outra participação no lucro prevista no estatuto social da Companhia;*
- e) criação de nova espécie ou classe de ações, ressalvadas as emissões de ações em que automaticamente incidam os gravames previstos neste Contrato;*
- f) alteração de quaisquer dos direitos, preferências ou vantagens das Ações Alienadas Fiduciariamente;*
- g) fusão, incorporação, cisão ou qualquer tipo de reorganização societária, ou transformação da Companhia;*
- h) dissolução, liquidação ou qualquer outra forma de extinção da Companhia;*
- i) redução do capital social ou resgate, amortização, conversão, desdobramento, grupamento ou compra de ações de emissão da Companhia para cancelamento ou manutenção em tesouraria;*
- j) alienação, transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão, a terceiros, de quaisquer ativos integrantes do patrimônio da Companhia de forma a causar um Efeito Adverso Relevante (conforme abaixo definido), exceto em relação às Garantias;*
- k) constituição de qualquer Ônus sobre os ativos integrantes do patrimônio da Companhia, caução, ou outra garantia, exceto pelos ônus existentes na presente data ou constituídos nos termos dos Documentos da Operação;*

- l) permitir que a Companhia participe de qualquer operação que faça com que as declarações prestadas nesta data e garantias prestadas pelas Partes, deixem de ser verdadeiras ou que resulte na violação de qualquer obrigação assumida pela Devedora;*
- m) renúncia a direitos, assunção de obrigações, participação em grupo de sociedades e/ou aquisição de controle de outras sociedades que causem um Efeito Adverso Relevante (conforme abaixo definido);*
- n) condução das atividades da Companhia de forma conflitante com seu objeto social;*
- o) contratação de qualquer endividamento no mercado financeiro ou realização de qualquer operação no mercado de capitais que acarretem Efeito Adverso Relevante;*
- p) qualquer das matérias em decorrência das quais, nos termos da Lei das Sociedades por Ações, as Fiduciárias tenham direito de recesso/retirada;*
- q) qualquer deliberação e/ou alteração no estatuto social da Companhia que possa acarretar restrição no direito da Fiduciária em executar a presente Alienação Fiduciária de Ações;*
- r) apresentação de pedido de falência, recuperação judicial, extrajudicial, medida cautelar preparatória para recuperação, acordo com credores ou qualquer medida semelhante, que indique alteração na situação financeira da Companhia; e/ou*
- s) alteração da atividade preponderante do objeto social da Companhia.*

6.1.1. Para os fins da Cláusula 6.1 acima, "Ônus" significa qualquer hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima, incluindo de cunho fiscal.

6.1.2. Para os fins da Cláusula 6.1 acima, "Efeito Adverso Relevante" significa qualquer evento ou situação que (a) cause um efeito adverso relevante na situação financeira ou de outra natureza, nos negócios, nos bens, na reputação e/ou nos resultados operacionais da Devedora; e/ou (b) cause um efeito adverso relevante na capacidade da Devedora de cumprir qualquer de suas obrigações pecuniárias nos termos do Termo de Emissão; e/ou (c) afete a constituição, validade e/ou exequibilidade da Alienação Fiduciária de Ações, bem como de quaisquer dos Documentos da Operação.

6.1.3. As Fiduciárias deverão informar à Fiduciária e ao Agente Fiduciário, por meio de notificação escrita entregue nos termos da Cláusula 10.1.1 abaixo, sobre a realização de assembleia geral de acionistas da Companhia, cuja ordem do dia inclua a deliberação sobre qualquer das matérias elencadas na Cláusula 6.1 acima com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência da data da realização da assembleia geral.

6.1.4.A Fiduciária compromete-se a comunicar sua orientação de voto para as Fiduciantes até 5 (cinco) dias da data prevista para a realização da assembleia geral de acionistas da Companhia.

6.1.5. Fica desde já certo e ajustado que a Fiduciária somente poderá se manifestar após a realização, pelos Titulares dos CRI, de uma assembleia geral dos Titulares dos CRI. Caso tal assembleia não seja instalada ou, ainda que instalada, não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Fiduciária deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em tela, sendo certo que seu silêncio, nessa hipótese, não será interpretado como negligência, não podendo ser a ele imputado qualquer responsabilização decorrente da ausência de manifestação.

CLÁUSULA SÉTIMA – EXCUSSÃO E LIBERAÇÃO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE AÇÕES

7.1.Nas hipóteses previstas no Termo de Emissão, em caso de descumprimento das Obrigações Garantidas, a Fiduciária poderá exercer sobre as Ações Alienadas Fiduciariamente todos os direitos previstos no artigo 66-B da Lei do Mercado de Capitais, tomando, em cada caso, as medidas e formalidades cabíveis, podendo, (i) tomar quaisquer providências necessárias para que a Fiduciária realize seus créditos, incluindo a liquidação dos Bens e Direitos Alienados Fiduciariamente, no todo ou em parte, desde que sempre sejam observados os termos do Estatuto Social da Companhia, ressalvada a Renúncia ao Direito de Preferência das Fiduciantes, (ii) tomar posse, reter, alienar, cobrar, receber, imediatamente vender (venda amigável), ceder, outorgar opção ou opções de compra ou de outro modo alienar e entregar os Bens e Direitos Alienados Fiduciariamente, no todo ou em parte, por meio de procedimento de venda pública ou privada, judicial ou extrajudicial, pelo preço e nos termos e condições a serem estabelecidos pela Fiduciária, conforme orientação prévia dos Titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral dos Titulares dos CRI, desde que sempre sejam observados os termos do Estatuto Social da Companhia, observada a Renúncia ao Direito de Preferência das Fiduciantes, e (iii) praticar todos os atos e assinar qualquer instrumento que sejam necessários para dar cumprimento à liquidação dos Bens e Direitos Alienados Fiduciariamente, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial ou de qualquer outro procedimento, aplicando o produto obtido na amortização ou liquidação das Obrigações Garantidas.

7.1.1.Para os fins do disposto na Cláusula 7.1 acima, a Fiduciária deverá notificar as Fiduciantes e a Companhia para que, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data em que tiver ocorrido a mora, purguem-na sob pena de ser iniciado o procedimento de excussão.

7.1.2. Reitera-se que, neste ato, em um cenário de excussão da Alienação Fiduciária de Ações, são renunciados os procedimentos referentes ao direito de preferência previstos no Estatuto Social.

7.2. Na hipótese de a Devedora não purgar a mora no prazo de que trata a Cláusula 7.1.1 acima, o produto total apurado com a eventual venda dos Bens e Direitos Alienados Fiduciariamente, nos termos do artigo 66-B, § 3º, da Lei do Mercado de Capitais, será aplicado no pagamento das Obrigações Garantidas, incluindo todos os seus acessórios, contratuais e legais, conforme definido nos Documentos da Operação, suportando a Devedora todas as despesas que a Fiduciária tiver de incorrer com tal procedimento. Se houver saldo devedor remanescente, a Fiduciária poderá prosseguir com a execução de outras garantias estabelecidas nos termos do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação. Havendo eventual sobejo do saldo credor, este será colocado à disposição das Fiduciantes pela Fiduciária em até 5 (cinco) Dias Úteis.

7.3. Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/21, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Devedora, contratar empresa de avaliação, a ser definida pelo Agente Fiduciário em conjunto com a Devedora e a Fiduciária, para avaliar ou reavaliar o valor de eventuais garantias que vierem a ser prestadas no âmbito do Termo de Emissão, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício, sendo os custos de eventual avaliação das garantias considerados despesas da emissão dos CRI em caso de não pagamento pela Devedora.

7.4. Liberação da Garantia. Cumpridas totalmente as Obrigações Garantidas, sem a necessidade de excussão da Alienação Fiduciária de Ações, em até 3 (três) Dias Úteis contados do evento de resgate total dos CRI pela Securitizadora na B3, o Agente Fiduciário emitirá o termo de quitação dos CRI à Securitizadora, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei 14.430, que servirá de baixa do registro do regime fiduciário junto à entidade de que trata o caput do artigo 18 da Lei 14.430. Ocorrendo o disposto acima, e estando as demais Obrigações Garantidas quitadas pela Securitizadora, esta se compromete a termo de quitação das Obrigações Garantidas previstas neste instrumento para todos os fins de direito, inclusive para fins de liberação da presente garantia, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento do termo de quitação dos CRI emitido pelo Agente Fiduciário nos termos acima.

7.5. Aplicar-se-á à Alienação Fiduciária de Ações, no que couber, o disposto nos artigos 1.421, 1.425, 1.426, 1.427 e 1.436 do Código Civil.

CLÁUSULA NONA - ANUÊNCIA DA DEVEDORA E DA COMPANHIA

9.1A Devedora e a Companhia se declaram cientes e concordam plenamente com todas as cláusulas, termos e condições deste Contrato e dos demais Documentos da Operação, comparecendo neste instrumento, ainda, para anuir expressamente com a transferência da titularidade fiduciária dos Bens e Direitos Alienados Fiduciariamente pelas Fiduciantes à Fiduciária e com as obrigações aqui previstas.

CLÁUSULA DÉCIMA – DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1 As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Contrato deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Se para as Fiduciárias:

HOLDING PIPA INCORPORAÇÕES LTDA.

Rua 72, nº 325, Quadra C14, Cond. Trend Office Home, Sala 1407, Lote 10/13, bairro Jardim Goiás

Goiânia - GO, CEP 74.805-480

At.: Calil Musse Neto

Telefone: 62 98152-7026

E-mail: calil@ablprime.com.br

ABL PIPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº 2.929, Quadra B-27, Lote Área, Edifício Brookfield Towers Cond. Corporate, Sala 802, bairro Jardim Goiás

Goiânia - GO, CEP 74.810-100

At.: Calil Musse Neto

Telefone: 62 98152-7026

E-mail: calil@ablprime.com.br

Se para a Fiduciária:

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

Avenida Paulista, nº 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista

CEP 01310-924, São Paulo - SP

At.: Leandro Issaka

Telefone: (11) 5051-3592

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

Se para a Intervenientes Anuentes:

PIPA EMPREENDIMENTOS SPE S/A

Rua 72, nº 325, Quadra C14, Lote 10/13, Sala 806, Cond. Trend Office Home, bairro Jardim Goiás

CEP 74.805-480, Goiânia/GO

At.: Calil Musse Neto

Telefone: 62 98152-7026

E-mail: calil@ablprime.com.br

HOLDING 3 ABL PARTICIPAÇÕES LTDA.

Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº 2.929, Quadra B-27, Edifício Brookfield Towers Cond. Corporate, Sala 802, bairro Jardim Goiás

Goiânia - GO, CEP 74.810-100

At.: Calil Musse Neto

Telefone: 62 98152-7026

E-mail: calil@ablprime.com.br

10.1.1. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT ou por e-mail nos endereços acima. Cada Parte deverá comunicar às

outras a mudança de seu endereço, ficando responsável a Parte que não receba quaisquer comunicações em virtude desta omissão.

10.1.2. Cada correspondência encaminhada pelas Partes, nos termos desta Cláusula, fará parte integrante e complementar deste Contrato, sendo de nenhum valor, para tais efeitos, as combinações verbais.

10.2 O presente Contrato integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica de uma securitização de créditos imobiliários viabilizada por meio da emissão dos CRI, estruturada para concessão de financiamento à Devedora no âmbito do mercado de capitais. Neste sentido, qualquer conflito em relação à interpretação das obrigações das Partes neste documento deverá ser solucionado levando em consideração uma análise sistemática de todos os documentos envolvendo a emissão dos CRI. Além disso, a excussão da totalidade ou de parte da presente Alienação Fiduciária de Ações ora constituída, ou de qualquer outra garantia real ou fidejussória constituída em garantia das Obrigações Garantidas, não caracteriza necessariamente a quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas, uma vez que tal excussão limita-se ao percentual que tais garantias representam da totalidade das Obrigações Garantidas, tampouco limita a prerrogativa da Fiduciária de exercer quaisquer de seus direitos, incluindo a excussão de qualquer outra garantia constituída pela Companhia, pelas Fiduciantes ou qualquer outra parte em favor das Obrigações Garantidas.

10.3 Operação Estruturada. Por força da vinculação do presente Contrato aos Documentos da Operação, fica desde já estabelecido que a Fiduciária deverá manifestar-se conforme orientação deliberada pelos Titulares dos CRI, após a realização de uma assembleia geral de Titulares de CRI, nos termos do Termo de Securitização.

10.4 Fica desde já convencionado que as Fiduciantes não poderão ceder, gravar ou transigir suas posições contratuais ou quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidos neste Contrato, sem antes obter o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária, por intermédio de assembleia dos Titulares dos CRI.

10.5 O presente Contrato é firmado em caráter irrevogável e irretratável e obriga não só as Partes, mas também os seus herdeiros, promissários, cessionários e sucessores a qualquer título, substituindo quaisquer outros acordos anteriores que as Partes tenham ajustado sobre o mesmo objeto.

10.6 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.

10.7 Os direitos, recursos e poderes estipulados neste Contrato são cumulativos, e não exclusivos de quaisquer outros direitos, recursos ou poderes estipulados no Termo de Emissão ou pela lei. A não exigência imediata, por qualquer das Partes, em relação ao cumprimento de qualquer dos compromissos recíprocos aqui pactuados constituir-

se-á em mera liberalidade da Parte que assim proceder, não podendo, de forma alguma, ser caracterizada como novação ou precedente invocável pela outra Parte para obstar o cumprimento de suas obrigações.

10.8 A Devedora responde por todas as despesas decorrentes da presente Alienação Fiduciária de Ações, inclusive aquelas relativas a emolumentos e despachante para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e registro, bem como as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Serviço de Notas e de Serviço de Títulos e Documentos, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação, despesas estas que integrarão o valor das Obrigações Garantidas, para todos os fins e efeitos.

10.9 As Partes reconhecem, desde já, que o presente Contrato constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 784 e seguintes do Código de Processo Civil, sendo que o presente instrumento, quando assinado de forma eletrônica, permanecerá válido como título executivo extrajudicial mesmo com a dispensa de assinatura de 2 (duas) testemunhas, nos termos do artigo 784, § 4º, do Código de Processo Civil.

10.10 Os termos utilizados no presente Contrato, iniciados em letras maiúsculas (estejam no singular ou no plural), que não sejam definidos de outra forma neste Contrato, terão o significado que lhes é atribuído no Termo de Emissão.

10.11 O presente Contrato é celebrado sem prejuízo das demais garantias constituídas ou a serem constituídas no âmbito do Termo de Emissão e do Termo de Securitização, as quais poderão ser excutidas em conjunto ou separadamente.

10.12 Todas e quaisquer alterações do presente Contrato somente serão válidas quando celebradas por escrito e assinadas por todas as Partes deste instrumento.

10.13 Assinatura Digital. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como os demais documentos correlatos, poderá ser assinado digitalmente, nos termos da Lei 13.874, de 20 de setembro de 2019 ("Lei 13.874/19"), bem como da Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001 ("MP 2.200-2"), do Decreto 10.278, de 18 de março de 2020 ("Decreto 10.278/20"), e, ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital nos padrões ICP-Brasil capazes de validar a autoria, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelo cartório e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se

comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – FORO

11.1 Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste Contrato, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato.

São Paulo, [=].

[As assinaturas seguem na página seguinte.]

[O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.]

(Página de assinaturas do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia firmado em [=])

HOLDING PIPA INCORPORAÇÕES LTDA.

Fiduciante

Nome: [=]

CPF: [=]

Nome: [=]

CPF: [=]

ABL PIPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Fiduciante

Nome: [=]

CPF: [=]

Nome: [=]

CPF: [=]

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

Securitizadora

Nome: Henrique Luís Alexandre Neto

CPF: 022.410.475-62

Nome: Lucas Ribeiro de Almeida

CPF: 013.181.121-50

PIPA EMPREENDIMENTOS SPE S/A

Interveniente Anuente

Nome: [=]

CPF: [=]

Nome: [=]

CPF: [=]

HOLDING 3 ABL PARTICIPAÇÕES LTDA.

Devedora e Interveniente Anuente

Nome: [=]

CPF: [=]

Nome: [=]

CPF: [=]

Esse documento foi assinado por HENRIQUE LUIS ALEXANDRE NETO, LUCAS RIBEIRO DE ALMEIDA e JUAREZ CELIO DA GAMA DIAS COSTA. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/E5H36-P3KWS-48JAV-CBHF9>



ANEXO I
AÇÕES ALIENADAS FIDUCIARIAMENTE

PIPA EMPREENDIMENTOS SPE S/A			
<i>Razão Social</i>	<i>Ações</i>	<i>% do Capital Social</i>	<i>Valor Total</i>
HOLDING PIPA INCORPORAÇÕES LTDA. ABL PIPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	[=]	[=]	[=]
ABL PIPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	[=]	[=]	[=]

Esse documento foi assinado por HENRIQUE LUIS ALEXANDRE NETO, LUCAS RIBEIRO DE ALMEIDA e JUAREZ CELIO DA GAMA DIAS COSTA. Para validar o documento e suas assinaturas acesse

<https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/E5H36-P3KWS-48JAV-CBHF9>



ANEXO II

PROCURAÇÃO

HOLDING PIPA INCORPORAÇÕES LTDA., com sede no estado de Goiás, na cidade de Goiânia, na Rua 72, nº 325, Quadra C14, Cond. Trend Office Home, Sala 1407, Lote 10/13, bairro Jardim Goiás, CEP 74.805-480, inscrita no CNPJ sob o nº 42.908.689/0001-05, e **ABL PIPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede no estado de Goiás, na cidade de Goiânia, na Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº 2.929, Quadra B-27, Lote Área, Edifício Brookfield Towers Cond. Corporate, Sala 802, bairro Jardim Goiás, CEP 74.810-100, inscrita no CNPJ sob o nº 32.464.686/0001-68, neste ato representadas na forma de seus respectivos contratos sociais, por seus representantes legais infra identificados ("Outorgantes"), em cumprimento ao disposto na Cláusula 3.3 do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças", celebrado em [=] ("Contrato de Alienação Fiduciária"), e até que as obrigações garantidas pelo Contrato de Alienação Fiduciária, conforme nele descritas ("Obrigações Garantidas"), sejam quitadas integralmente, nomeiam a **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 949, na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40 ("Outorgada"), de forma irrevogável e irretratável, nos termos do artigo 684 e seguintes do Código Civil, como procuradora das Outorgantes, com poderes para:

(i) excutir os Bens e Direitos Alienados Fiduciariamente, na mais ampla medida permitida pelas leis aplicáveis, tudo em relação ao Contrato de Alienação Fiduciária, caso ocorra o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, nos termos previstos no Termo de Emissão, utilizando o produto assim obtido para a amortização ou liquidação das Obrigações Garantidas e quaisquer tributos e despesas incidentes sobre a venda, cessão ou transferência dos Bens e Direitos Alienados Fiduciariamente, sem prejuízo do exercício, pela Outorgada, de quaisquer outros direitos, garantias e prerrogativas cabíveis;

(ii) promover a cobrança de quaisquer valores decorrentes do Contrato, podendo, para tanto, contratar quaisquer prestadores de serviços de controle e excussão das garantias ou para auditoria de procedimentos, intimar, notificar, interpelar, dar e receber quitação, com poderes, ainda, para praticar qualquer ato e assinar qualquer documento ou instrumento necessário no cumprimento de suas funções de agente da presente garantia, sempre no interesse e de acordo com as expressas instruções da Fiduciária nos termos do Termo de Emissão e do Contrato;

(iii) dar quitação e assinar quaisquer documentos ou termos, por mais especiais que sejam, necessários à referida excussão; e/ou

(iv) para os fins de excussão dos Bens e Direitos Alienados Fiduciariamente, observados os termos e condições do Contrato, praticar todo e qualquer ato necessário com relação aos

Bens e Direitos Alienados Fiduciariamente, para o pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, inclusive firmar recibos, termos ou quaisquer outros documentos em nome das Outorgantes, representar as Outorgantes perante qualquer repartição pública federal, estadual, distrital e municipal, e perante terceiros, até que seja concluída a excussão da garantia e liquidadas as Obrigações Garantidas, com poderes especiais para (a) representar as Outorgantes perante juntas comerciais e cartórios de registro de pessoas jurídicas em qualquer Estado do País, assinando formulários, pedidos e requerimentos necessários para a consecução dos objetivos ora estabelecidos; (b) representar as Outorgantes perante instituições financeiras custodiantes ou prestadores de serviços de escrituração, bem como perante a Companhia e seus administradores para demandar qualquer eventual anotação que venha a ser necessária para a consecução dos objetivos ora estabelecidos; e (c) praticar todos e quaisquer outros atos necessários ao bom e fiel cumprimento do presente mandato.

O presente mandato vigorará até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, podendo os poderes aqui outorgados ser substabelecidos.

Esta procuração é outorgada em relação ao Contrato de Alienação Fiduciária e como meio de cumprir as obrigações ali estabelecidas, de acordo com o artigo 684 e 685 do Código Civil, e será irrevogável, válida e eficaz, até a quitação integral das Obrigações Garantidas.

*Para os fins desta Procuração, considera-se "Companhia" a **PIPA EMPREENDIMENTOS SPE S/A**, com sede no estado de Goiás, na cidade de Goiânia, na Rua 72, nº 325, Quadra C14, Lote 10/13, Sala 806, Cond. Trend Office Home, bairro Jardim Goiás, CEP 74.805-480, inscrita no CNPJ sob o nº 35.802.113/0001-95, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEG sob o NIRE 52300041333.*

São Paulo, [=].

HOLDING PIPA INCORPORAÇÕES LTDA.

Nome: [=]

CPF: [=]

Nome: [=]

CPF: [=]

ABL PIPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: [=]

CPF: [=]

Nome: [=]

CPF: [=]

ANEXO III

OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

(i) Valor Total da Emissão: O valor total da Emissão é de R\$ 378.712.000,00 (trezentos e setenta e oito milhões, setecentos e doze mil reais) ("Valor Total da Emissão"), na Data de Emissão, sendo R\$ 17.288.000,00 (dezessete milhões e duzentos e oitenta e oito mil reais) relativos às Notas Comerciais da 1ª Série, R\$ 325.281.000,00 (trezentos e vinte e cinco milhões e duzentos e oitenta e um mil reais) relativos às Notas Comerciais da 2ª Série e R\$ 36.143.000,00 (trinta e seis milhões e cento e quarenta e três mil reais) relativos às Notas Comerciais da 3ª Série, observado que, diante da previsão de Montante Mínimo e da possibilidade de distribuição parcial dos CRI, na hipótese de esta ocorrer, serão canceladas as Notas Comerciais em montante proporcional.

(ii) Quantidade de Notas Comerciais: Serão emitidas 378.712 (trezentas e setenta e oito mil, setecentos e doze) Notas Comerciais, sendo 17.288 (dezessete mil e duzentos e oitenta e oito) Notas Comerciais da 1ª Série, 325.281 (trezentas e vinte e cinco mil e duzentas e oitenta e uma) Notas Comerciais da 2ª Série e 36.143 (trinta e seis mil e cento e quarenta e três) Notas Comerciais da 3ª Série, observado que, diante da previsão de Montante Mínimo e da possibilidade de distribuição parcial dos CRI, na hipótese de esta ocorrer, serão canceladas Notas Comerciais em montante proporcional.

(iii) Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário de cada Nota Comercial é de R\$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").

(iv) Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, será atualizado monetariamente mensalmente, a partir da primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a Data de Pagamento subsequente (exclusive), pela variação positiva acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ("IPCA"), calculado de forma pro rata temporis, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo que o produto da Atualização Monetária das Notas Comerciais será automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado"), seguindo a fórmula prevista no Termo de Emissão ("Atualização Monetária").

(v) Remuneração das Notas Comerciais: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes a (i) 12,68% (doze inteiros e sessenta e oito centésimos por cento), no caso das Notas Comerciais da 1ª Série; (ii) 12% (doze inteiros por cento), no caso das Notas Comerciais da 2ª Série; e (iii) 18,8% (dezoito inteiros e oito décimos por cento), no caso das Notas Comerciais da 3ª Série, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sob o regime de capitalização composta, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais ou da Data de Pagamento da

Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, calculados de acordo com a fórmula prevista no Termo de Emissão ("Juros Remuneratórios" ou "Remuneração").

(vi) Data de Emissão das Notas Comerciais: Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Notas Comerciais é 21 de agosto de 2026 ("Data de Emissão").

(vii) Prazo e Data de Vencimento: Ressalvadas as Hipóteses de Vencimento Antecipado, Resgate Antecipado Compulsório, Amortização Antecipada Compulsória, Amortização Antecipada Facultativa e Resgate Antecipado Facultativo, nos termos do Termo de Emissão, as Notas Comerciais da 1ª Série vencerão em 21 de agosto de 2034, as Notas Comerciais da 2ª Série vencerão em 20 de agosto de 2038 e as Notas Comerciais da 3ª Série vencerão em 20 de agosto de 2038 ("Data de Vencimento", conforme aplicável). .

(viii) Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência das Hipóteses de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, Amortização Antecipada Compulsória, Resgate Antecipado Compulsório, Resgate Antecipado Facultativo e Amortização Antecipada Facultativa, os Juros Remuneratórios serão pagos mensalmente até a Data de Vencimento, conforme o cronograma de pagamentos previsto no Anexo I ao Termo de Emissão, sendo o último pagamento devido na Data de Vencimento.

(ix) Amortização Programada: Ressalvados os pagamentos em decorrência das Hipóteses de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, Amortização Antecipada Compulsória, Resgate Antecipado Compulsório, Resgate Antecipado Facultativo e Amortização Antecipada Facultativa, o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais será amortizado conforme previsto no Anexo I ao Termo de Emissão, sendo o último pagamento devido na Data de Vencimento.

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

(xi) Local de Pagamento: Os pagamentos referentes às Notas Comerciais e quaisquer valores eventualmente devidos pela Devedora serão realizados na Conta Centralizadora, na forma prevista no Termo de Emissão.

(xii) Amortização Antecipada Facultativa e Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais: Observadas as condições descritas no Termo de Emissão, a partir da

Data de Emissão (inclusive), a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar a amortização antecipada facultativa das Notas Comerciais, limitada a 98% (noventa e oito por cento) de seu respectivo Valor Nominal Unitário Atualizado, ou de seu saldo ("Amortização Antecipada Facultativa"), ou o resgate antecipado facultativo total das Notas Comerciais ("Resgate Antecipado Facultativo"), mediante o pagamento, parcial ou integral, conforme aplicável, do Valor Nominal Unitário Atualizado ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, e, exclusivamente para Amortização Antecipada Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo que ocorrer dentro dos 12 (doze) primeiros meses contados da Data de Emissão (inclusive), com a incidência de prêmio equivalente a 2% (dois por cento) sobre o valor objeto de pré-pagamento ("Prêmio de Amortização").

(xiii) Amortização Antecipada Compulsória e Resgate Total Compulsório: A partir da presente data e até a integral liquidação dos CRI, as Notas Comerciais deverão ser amortizadas extraordinariamente, de forma compulsória, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado, ou resgatadas antecipadamente, de forma total e compulsória, conforme o caso, com a consequente amortização antecipada dos CRI ou resgate antecipado dos CRI, respectivamente, mensalmente, nas seguintes hipóteses ("Amortização Antecipada Compulsória" ou "Resgate Total Compulsório", respectivamente):

- (i) Caso ainda haja recursos na Conta Centralizadora após pagamento dos itens (a) a (m) da Ordem de Pagamentos prevista no Termo de Securitização ("Excedente"), tais valores deverão ser direcionados à Amortização Antecipada Compulsória ou ao Resgate Total Compulsório das Notas Comerciais, conforme aplicável; e
- (ii) caso, nos termos da Cláusula 6.1.2, (iv) do Termo de Emissão, não haja acordo sobre o novo índice ou em caso de ausência de quórum de instalação em segunda convocação e/ou de ausência de quórum de deliberação, no prazo de 30 (trinta) dias após a data em que se verificar a impossibilidade de um acordo ou na data em que a referida assembleia deveria ter ocorrido, ou na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, então a Devedora estará obrigada a realizar o Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais mediante aporte, com recursos próprios, na Conta Centralizadora.

ANEXO XII

Modelo do Contrato de Cessão Fiduciária

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA E PROMESSA DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular, as partes a seguir nomeadas e qualificadas:

De um lado, na qualidade de "Fiduciante":

ABL PRIME LTDA., sociedade empresária limitada, com sede no estado de Goiás, na cidade de Goiânia, na Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº 2.929, Quadra B-27, Edifício Brookfield Towers Cond. Corporate, Sala 801, bairro Jardim Goiás, CEP 74.810-100, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 97.551.411/0001-07, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Goiás ("JUCEG") sob o NIRE 52202964178, neste ato representada na forma de seu contrato social, por seus representantes legais infra identificados ("ABL Prime");

De um lado, na qualidade de "Fiduciária":

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 949, na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais infra identificados ("Securitizadora");

E, na qualidade de "Interveniente Anuente":

HOLDING 3 ABL PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede no estado de Goiás, na cidade de Goiânia, na Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº 2.929, Quadra B-27, Edifício Brookfield Towers Cond. Corporate, Sala 802, bairro Jardim Goiás, CEP 74.810-100, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 67.255.447/0001-82, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Goiás ("JUCEG") sob o NIRE 52207691285, neste ato representada na forma de seu contrato social, por seus representantes legais infra identificados ("Devedora");

Fiduciante, Fiduciária e Devedora, em conjunto denominadas "Partes" e, individual e indistintamente, "Parte";

CONSIDERANDO QUE:

(i) em 21 de agosto de 2026 foi celebrado o "Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, Emitidas em 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Holding 3 ABL Participações Ltda." ("Termo de Emissão"), por meio do qual a Devedora emitiu 378.712 (trezentas e setenta e oito mil, setecentos e doze) Notas Comerciais, sendo 17.288 (dezessete mil e duzentos e oitenta e oito) Notas Comerciais da 1ª Série, 325.281 (trezentas e vinte e cinco mil e duzentas e oitenta e uma) Notas Comerciais da 2ª Série e 36.143 (trinta e seis mil e cento e quarenta e três) Notas Comerciais da 3ª Série, não conversíveis em participação societária, com garantias real e fidejussória, emitidas em 3 (três) séries, todas para colocação privada, da 1ª (primeira) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) na respectiva Data de Emissão, totalizando o valor total de R\$ 378.712.000,00 (trezentos e setenta e oito milhões, setecentos e doze mil reais) ("Notas Comerciais");

(j) a totalidade das Notas Comerciais será subscrita pela Securitizadora, que, em ato contínuo, emitirá 3 (três) Cédulas de Crédito Imobiliário integrais ("CCIs"), representativas da totalidade dos créditos imobiliários a que tem direito na qualidade de subscritora das Notas Comerciais ("Créditos Imobiliários"), formalizadas por meio do "Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural" ("Escritura de Emissão de CCI");

(k) a Fiduciária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, constituída nos termos do artigo 18 da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022 ("Lei nº 14.430/22"), devidamente registrada perante a CVM nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM nº 60"), tendo como objeto, dentre outras atividades, a aquisição de recebíveis imobiliários e a consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários;

(l) a Fiduciária pretende vincular os Créditos Imobiliários, representados pelas CCIs, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das Classes Sênior e Subordinada da sua 104ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), conforme o "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das Classes Sênior e Subordinada da 104ª Emissão da Leverage Companhia Securitizadora de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Holding 3 ABL Participações Ltda.", celebrado em 21 de agosto de 2026 entre a Fiduciária e a **GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DTVM LTDA.**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Av. Ayrton Senna, nº 3.000, Parte 3, Bloco Itanhangá, Sala 3.105, Barra da Tijuca, CEP 22.775-003, inscrito no CNPJ sob o nº 10.749.264/0001-04 ("Agente Fiduciário" e "Termo de Securitização", respectivamente);

(m) os CRI serão colocados junto a investidores no mercado de capitais, mediante oferta pública de distribuição, sob rito de registro automático, de acordo com o artigo 26, VIII, "a", da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM nº 160"), pela **TRINUS CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.**, inscrita no

CNPJ sob o nº 02.276.653/0001-23 ("Coordenador Líder"), nos termos do "Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob Rito de Registro Automático, Sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, das Classes Sênior e Subordinada da 104ª Emissão da Leverage Companhia Securitizadora de Certificados de Recebíveis Imobiliários Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Holding 3 ABL Participações Ltda.", a ser celebrado entre o Coordenador Líder, a Devedora e a Securitizadora ("Contrato de Distribuição", "Oferta" e "Operação de Securitização", respectivamente);

(a) a outorga da presente garantia foi aprovada nos termos da Reunião de Sócios da Fiduciante, realizada em [=] de 2026, a ser levada a registro perante a Junta Comercial competente ("Aprovações Societárias");

(b) para fins deste Contrato, o termo "Documentos da Operação": (i) o Termo de Emissão; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) este Contrato de Cessão Fiduciária; (iv) os Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas (conforme definido no Termo de Emissão); (v) o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações (conforme definido no Termo de Emissão) (vi) Contrato de Distribuição; (vii) o Termo de Securitização; (viii) Anúncio de Início (conforme definido no Termo de Securitização); (ix) Anúncio de Encerramento (conforme definido no Termo de Securitização), bem como todo e qualquer aditamento e demais instrumentos que integrem a Operação de Securitização e que venham a ser celebrados, os quais passarão a integrar automaticamente o conceito de Documentos da Operação, sendo certo que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente; e

(c) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Contrato, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM as Partes, na melhor forma de direito, celebrar o presente "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças" ("Contrato de Cessão Fiduciária" ou "Contrato"), que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

CLÁUSULA PRIMEIRA – CESSÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

1.1. Observados os termos e condições deste Contrato de Cessão Fiduciária, e nos termos do artigo 66-B, da Lei 4.728/65, dos artigos 18 a 20 da Lei 9.514/97 e, no que for aplicável, dos artigos 1.361 e seguintes da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("Código Civil"), em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento de todas as obrigações principais e/ou acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas relativas às Notas Comerciais e demais obrigações pecuniárias ou não assumidas pela Devedora e/ou pelos Fiadores nos termos dos Documentos da Operação e seus eventuais aditamentos, o que inclui, sem limitação, o pagamento integral das Notas Comerciais, dos CRI e das despesas da Oferta conforme estabelecido no Termo de Emissão e no Termo de Securitização, assim como o Valor Nominal Unitário Atualizado, a

Remuneração, bem como todos e quaisquer outros pagamentos devidos pela Devedora, incluindo o pagamento dos custos, comissões, encargos e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando a, Encargos Moratórios, multas, penalidades moratórias, seguros, prêmios, despesas, custas e emolumentos devidos pela cobrança da dívida, despesas com a excussão de garantias, honorários advocatícios, e qualquer obrigação pecuniária incorrida para a plena satisfação e recebimento, pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e pelos titulares de CRI, dos valores a eles devidos nas condições constantes do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação ("Obrigações Garantidas") e sem prejuízo das demais Garantias previstas no Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação, a Fiduciante, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, cede fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta dos direitos creditórios, principais e acessórios, de sua titularidade, decorrentes da prestação, pela Fiduciante, de serviços de (i) consultoria para desenvolvimento de empreendimento imobiliário; (ii) gerenciamento de propriedade de empreendimento imobiliário; e (iii) coordenação de projetos e gerenciamento/fiscalização de obra, formalizados por meio dos instrumentos indicados no Anexo I a este Contrato de Cessão Fiduciária ("Contratos Imobiliários"), pagos a prazo diretamente à Fiduciante ("Créditos Cedidos Fiduciariamente").

1.1.1. Os Créditos Cedidos Fiduciariamente e os Contratos Imobiliários dos quais estes decorrem encontram-se devidamente descritos e caracterizados no Anexo I do presente Instrumento, nos termos do artigo 18, inciso IV da Lei nº 9.514/97.

1.1.2. Para os fins de verificação anual de suficiência de garantia pelo Agente Fiduciário dos CRI conforme previsto no inciso "x" do art. 11 da Resolução CVM nº 17/2021, na presente data, foi atribuído o valor equivalente à soma do saldo devedor dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, indicada no Anexo I, sem qualquer atualização monetária.

1.3. Até o pagamento integral das Obrigações Garantidas, a Fiduciante não poderá realizar qualquer tipo de negócio tendo por objeto, direta ou indiretamente, os Créditos Cedidos Fiduciariamente, ressalvadas as hipóteses de execução das Garantias ora constituídas.

1.4. A Fiduciante declara e garante à Fiduciária ser, nesta data, a única e legítima proprietária dos Créditos Cedidos Fiduciariamente.

1.5. Em decorrência da garantia real a ser constituída nos termos deste Contrato, todos os Créditos Cedidos Fiduciariamente ficam e ficarão vinculados ao cumprimento das Obrigações Garantidas, de forma irrevogável e irretratável, até o integral pagamento ou cumprimento das Obrigações Garantidas.

1.6. A transferência da titularidade fiduciária dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, pela Fiduciante à Fiduciária, operar-se-á pelo presente Contrato, nesta data, e, em todo caso, subsistirá até a quitação total das Obrigações Garantidas.

1.6.1. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da presente Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

1.6.2. Conforme autoriza o parágrafo 1º do artigo 19 da Lei nº 9.514/97, e na forma prevista na Cláusula Quinta, a Fiduciária poderá utilizar os recursos existentes na conta corrente nº 98077-6, agência 0393 do Banco Itaú (341), de titularidade da Fiduciária ("Conta Centralizadora"), oriundos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, para a satisfação dos valores de principal, remuneração e/ou demais encargos que venham a ser devidos em decorrência das Obrigações Garantidas, nos termos previstos neste Contrato de Cessão Fiduciária, sem a necessidade de autorização prévia e expressa da Fiduciante ou dos titulares dos CRI.

1.7. A Cessão Fiduciária constituída nos termos deste Contrato é, desde já, reconhecida pelas Partes de boa fé e com conhecimento sobre a sua estrutura como existente, válida, exequível e perfeitamente formalizada, para todos os fins de direito.

1.8. Até a quitação integral das Obrigações Garantidas, a Fiduciante obriga-se a adotar todas as medidas e providências a fim de assegurar que a garantia ora constituída, com relação aos Créditos Cedidos Fiduciariamente, seja mantida sempre existente, válida e eficaz.

1.9. Procuração. Na hipótese de ocorrer o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, ou vencendo-se as Obrigações Garantidas sem que tenham sido pontualmente quitadas, a Fiduciante nomeia a Fiduciária, de forma irrevogável e irretratável, como sua procuradora, com poderes para (i) representar a Fiduciante objetivando a inclusão da descrição dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e/ou a modificação das características dos Contratos Imobiliários, observado o presente Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) tomar todas as medidas que sejam necessárias para o aperfeiçoamento ou manutenção da promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, incluindo, mas não limitado a, a representação da Fiduciante na assinatura de documentos exigidos para o aperfeiçoamento ou manutenção da promessa de cessão fiduciária; e (iii) diante do inadimplemento, total ou parcial, de qualquer uma das Obrigações Garantidas, tomar qualquer medida com relação à excussão da garantia aqui prevista, nos termos deste Contrato de Cessão Fiduciária. A Fiduciante concorda em assinar e entregar, nesta data, à Fiduciária a procuração de modelo previsto no Anexo II, bem como a qualquer sucessor seu, para assegurar que tal sucessor tenha poderes para praticar os atos e deter os direitos e obrigações especificados no presente Instrumento, caso a Fiduciante esteja inadimplente com suas obrigações. O mandato ora outorgado à Fiduciária é considerado condição essencial do negócio ora contratado e é outorgado em caráter irrevogável e irretratável, com validade de 1 (um) ano.

1.9.1. As Fiduciantes se obrigam a manter a referida procuração válida, cabendo a estas, nesse sentido, renová-la, sucessivamente, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, sempre com antecedência de no mínimo 20 (vinte) dias do vencimento da procuração que estiver vigente à época.

CLÁUSULA SEGUNDA – OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. O presente Contrato de Cessão Fiduciária destina-se a garantir o cumprimento de todas as Obrigações Garantidas assumidas pela Devedora no âmbito da emissão das Notas Comerciais e dos CRI, de caráter pecuniário ou não pecuniário. Para fins do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965 ("Lei nº 4.728/65"), e do artigo 18 da Lei 9.514/97, as Partes convencionam que as Obrigações Garantidas apresentam as características descritas no Anexo III a este Contrato, sem prejuízo do detalhamento contido no Termo de Emissão e no Termo de Securitização, que constituem parte integrante e inseparável deste Contrato de Cessão Fiduciária, como se aqui estivessem transcritas.

2.2. Os Créditos Cedidos Fiduciariamente englobam, além do direito de recebimento do valor da obrigação principal devida à Fiduciante nos termos de cada Contrato Imobiliário, todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações a estes relacionados.

CLÁUSULA TERCEIRA – DECLARAÇÕES, GARANTIAS E OBRIGAÇÕES

3.1. Cada uma das Partes declara e garante à outra Parte que:

a) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato de Cessão Fiduciária, realizar todos os negócios jurídicos aqui previstos e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;

b) Esta Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios é validamente celebrada e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;

c) A celebração desta Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e o cumprimento de suas obrigações: (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; e (iii) não exigem qualquer outro consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza com exceção daqueles que autorizam a celebração deste Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente formalizados;

d) Está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato de Cessão Fiduciária agirá em relação a elas de boa-fé e com lealdade;

e) Os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão Fiduciária não se encontram em estado de necessidade ou sob coação para celebrar esta Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a eles relacionados e/ou não têm urgência de contratar e têm poderes estatutários e/ou

legitimamente outorgados para assumir em nome da Fiduciante as obrigações estabelecidas nesta Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;

f) Nos termos da Resolução do Conselho Monetário Nacional ("CMN") nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada ("Resolução CMN 5.118") , cada Fiduciante declara ter como setor principal de atividade o setor imobiliário, assim entendido como aquele responsável por, pelo menos, dois terços da receita consolidada, apurada com base nas demonstrações financeiras do último exercício social publicadas e não é instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva controlada, em conformidade com a Resolução CMN 5.118;

g) As discussões sobre o objeto contratual desta Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

h) É uma sociedade qualificada e tem experiência em contratos semelhantes a esta Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e/ou aos contratos e compromissos a eles relacionados;

i) Foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato de Cessão Fiduciária e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foi assistida por assessores legais na sua negociação;

j) Conhece e está em consonância com todas as disposições da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, do Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022 e, desde que aplicável, da U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977, da OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions e do UK Bribery Act (UKBA) ("Leis Anticorrupção"), e, em particular, declaram, umas às outras, que: (i) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas leis anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (ii) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; e (iii) em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação aplicáveis;

k) Tem ciência inequívoca das normas previstas na Lei 13.709, de 14 de agosto de 2018, Lei Geral de Proteção de Dados, conforme alterada ("LGPD") e que adota as melhores práticas em sua gestão, sem quaisquer ressalvas, no atendimento e cumprimento das disposições da referida legislação, dentro dos princípios e fundamentos nesta preconizados ao tratar os dados pessoais no âmbito deste Contrato de Cessão Fiduciária;

l) Compromete-se a (i) tomar medidas para informar sua equipe sobre a responsabilidade, requisitos e condições para o tratamento de dados decorrentes da LGPD; (ii) notificar a outra quando souberem ou suspeitarem da ocorrência de violação da LGPD;

(iii) auditar e investigar eventual suspeita de violação à legislação e tomar todas as medidas possíveis necessárias para conter ou eliminar a exposição de dados pessoais; (iv) buscar resoluções para atenuar qualquer dano decorrente do tratamento de dados pessoais, entre outras medidas cabíveis e mecanismos aplicáveis para mitigação de risco; e

m) A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios não estabelece, direta ou indiretamente, qualquer relação de consumo entre a Fiduciante e a Fiduciária.

3.2. *Declarações dos Créditos Cedidos Fiduciariamente. Com relação aos Créditos Cedidos Fiduciariamente, a Fiduciante declara e garante à Fiduciária, em relação aos Contratos Imobiliários que geraram os Créditos Cedidos Fiduciariamente:*

a) *Não se encontra impedida de realizar a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a qual inclui, de forma integral, todos os direitos, ações, prerrogativas e garantias dos Créditos Cedidos Fiduciariamente assegurados à Fiduciante nos termos dos Contratos Imobiliários;*

b) *Os Contratos Imobiliários são e serão consubstanciados em relações contratuais regularmente constituídas, válidas e eficazes, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores neles indicados;*

c) *Responsabiliza-se pela existência e validade, bem como pela eficácia e exequibilidade dos Créditos Cedidos Fiduciariamente;*

d) *Os Créditos Cedidos Fiduciariamente são de sua legítima e exclusiva titularidade e encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, exceto pela Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios ora constituída, não sendo do conhecimento da Fiduciante a existência de qualquer fato, até a presente data, que impeça ou restrinja o seu direito em celebrar esta Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;*

e) *Cumpre e se obriga a cumprir, sem quaisquer ressalvas, as disposições contidas na LGPD quando do tratamento de dados pessoais relacionados aos Créditos Cedidos Fiduciariamente, devendo observar a boa-fé e os princípios da finalidade, adequação, necessidade, livre acesso, qualidade dos dados, transparência, segurança, prevenção, não discriminação, responsabilização e prestação de contas previstos na LGPD; e*

f) *Na hipótese de virem a existir eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas aos empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Fiduciante, esta se responsabiliza integralmente pelos custos de investigação, custos de limpeza, honorários de consultores, custos de resposta, ressarcimento dos danos aos recursos naturais (inclusive áreas alagadas, vida selvagem, espécies aquáticas e terrestres e vegetação), lesões pessoais, multas ou penalidades ou quaisquer outros danos decorrentes de qualquer outra questão ambiental.*

3.2.1. *As Partes comprometem-se a, caso qualquer das declarações prestadas acima seja alterada, durante todo o prazo de vigência dos Contratos Imobiliários, comunicar a Fiduciária imediatamente, sem prejuízo da incidência das penalidades previstas neste Contrato de Cessão Fiduciária.*

3.3. *Adicionalmente, a Fiduciante declara que (i) os Créditos Cedidos Fiduciariamente objeto desta Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios são existentes, lícitamente constituídos, sendo, desta forma, perfeitamente exequíveis; e (ii) os valores dos Créditos Cedidos Fiduciariamente constantes deste instrumento estão de acordo com os créditos efetivamente existentes na presente data, não havendo quaisquer outros direitos creditórios que não estejam sendo considerados nos valores constantes nesta Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.*

3.4. *Tendo em vista as declarações constantes no item 3.2. acima, a Fiduciante se compromete a manter a Fiduciária indene de quaisquer eventuais questionamentos dos devedores dos Créditos Cedidos Fiduciariamente ou terceiros interessados em relação aos Créditos Cedidos Fiduciariamente objeto desta Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, comprometendo-se, desde já, a solicitar a exclusão da Fiduciária do polo passivo de qualquer ação judicial que venha a ser ajuizada em face da Fiduciária e que tenha como objeto qualquer discussão acerca dos Créditos Cedidos Fiduciariamente.*

3.5. *Durante a vigência deste Contrato de Cessão Fiduciária, a Fiduciante se obriga a não praticar ou concorrer na prática de qualquer ato ou ser parte em qualquer contrato que resulte ou possa resultar na perda, no todo ou em parte, de seus direitos sobre os Créditos Cedidos Fiduciariamente, bem como de qualquer outra operação que possa causar o mesmo resultado de uma venda, cessão, transferência, oneração ou outra forma de disposição de quaisquer dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, ou que poderia, por qualquer razão, ser inconsistente com o direito da Fiduciária aqui instituído, ou prejudicar, impedir, modificar, restringir ou desconsiderar qualquer direito da Fiduciária previsto neste Contrato de Cessão Fiduciária.*

3.6. *A Fiduciante obriga-se a não renegociar os Contratos Imobiliários com o objetivo de conceder desconto superior ao saldo devedor, sendo possível somente desconto de multa e mora.*

3.7. *A Fiduciante se obriga a enviar à Fiduciária e ao Agente Fiduciário todo e qualquer relatório contábil que sirva para controle de pagamento dos Contratos Imobiliários ("Documentos Comprobatórios"), em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação formalizada pela Fiduciária neste sentido. Permanecerão na posse da Fiduciante os originais dos Contratos Imobiliários, que os deterá na condição de fiel depositária, ficando os documentos depositados no endereço da Fiduciante indicado no preâmbulo deste Instrumento.*

3.7.1 A Fiduciante se obriga a cooperar com a Fiduciária, prestando todas as informações, acessos e documentos que eventualmente lhe sejam solicitados referentes aos Créditos Cedidos Fiduciariamente.

3.7.2. A Fiduciante, na condição de fiel depositária, obriga-se a ter, na guarda e conservação dos Contratos Imobiliários, o mesmo cuidado e diligência que costuma ter com aquilo que lhe pertence. O depósito ora pactuado é gratuito, cabendo à Fiduciante arcar com todas as despesas decorrentes da guarda e conservação dos Contratos Imobiliários.

3.8. A Fiduciária fica obrigada a preservar o sigilo relativo a qualquer informação sobre a situação fiscal, econômica ou financeira da Fiduciante e sobre a natureza e o estado de seus negócios ou atividades.

CLÁUSULA QUARTA – DIRECIONAMENTO E ADMINISTRAÇÃO DOS CRÉDITOS CEDIDOS FIDUCIARIAMENTE

4.1 Direcionamentos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente. A Fiduciante obriga-se a fazer com que os Créditos Cedidos Fiduciariamente sejam direcionados para a Conta Centralizadora a partir desta data.

4.1.1 É vedado à Fiduciante, a partir desta data, receber diretamente quaisquer valores referentes a quaisquer pagamentos decorrentes dos Créditos Cedidos Fiduciariamente objeto desta Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

4.1.2 Observados os prazos indicados acima, a Fiduciante se compromete a fazer com que sejam transferidos à Conta Centralizadora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após o respectivo recebimento, eventuais valores que porventura a Fiduciante receba diretamente dos devedores dos Créditos Cedidos Fiduciariamente em conta distinta da Conta Centralizadora, inclusive na hipótese de pagamento antecipado dos Créditos Cedidos Fiduciariamente.

4.1.3 Caso a Fiduciante não efetue a transferência dos valores decorrentes dos Créditos Cedidos Fiduciariamente para a Conta Centralizadora no prazo definido no item 4.1.3 acima, estará sujeita ao pagamento de multa no valor de 2% (dois por cento) sobre o valor recebido e não transferido, bem como de juros moratórios incidentes sobre o mesmo valor, à taxa de 1% (um por cento) simples ao mês, calculados pro rata temporis, com base em um mês de 30 (trinta) dias, acumulados até a data da efetiva transferência dos valores.

4.1.4 Os valores referentes aos Créditos Cedidos Fiduciariamente recebidos diretamente pela Fiduciante serão considerados de propriedade fiduciária da Fiduciária, não integrando o patrimônio da Fiduciante, que será mera detentora e fiel depositária desses valores, para todos os fins de direito, ficando sujeita às sanções legais aplicáveis, em caso de descumprimento do disposto na cláusula 4.1.4 acima, sem prejuízo das penalidades estabelecidas neste Contrato.

4.1.5 A Fiduciante desde já se obriga a praticar todos os atos e cooperar com a Fiduciária em tudo que se fizer necessário ao cumprimento dos procedimentos aqui previstos, inclusive no que se refere ao atendimento das exigências legais e regulamentares necessárias ao recebimento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente.

4.1.6 Caso a Conta Centralizadora venha a ser objeto de qualquer ato de apreensão judicial ou extrajudicial, incluindo, mas sem se limitar a, penhora, arresto, sequestro, alienação judicial, arrecadação e bloqueio, a Fiduciária poderá determinar à Fiduciante, que desde logo se obriga a acatar, em caráter irrevogável e irretratável, o redirecionamento dos recursos oriundos dos pagamentos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, para outra conta, de titularidade da Fiduciária, por escrito, a qual passará a ser considerada, para os fins deste Contrato, como a Conta Centralizadora. A obrigação estabelecida nesta cláusula 4.1.5 somente poderá ser exigida da Fiduciante se o redirecionamento dos recursos não acarretar em descumprimento de lei ou decisão judicial ou administrativa.

4.2 Notificação. Para fins de cumprimento ao disposto no artigo 290 do Código Civil, a Fiduciante se obriga a notificar os devedores dos Créditos Cedidos Fiduciariamente acerca da presente Cessão Fiduciária, previamente à primeira emissão de boletos de cobrança subsequente à presente data, mediante o envio de notificação substancialmente nos termos do Anexo IV ao presente Contrato de Cessão Fiduciária ("Notificação"), informando-os acerca da constituição da Cessão Fiduciária e de que, a partir da próxima boletagem, os boletos de cobrança serão alterados e os pagamentos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente deverão ser realizados exclusivamente na Conta Centralizadora.

4.2.1 Os boletos de cobrança passarão a conter a seguinte tarja, ou redação similar, caso seja necessário adequá-la a limitações de caracteres do boleto de cobrança: "Crédito Cedido à Leverage Companhia Securitizadora, inscrita no CNPJ sob nº 48.415.978/0001-40".

4.2.2 A Fiduciante deverá comprovar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário o envio das respectivas Notificações no prazo de 60 (sessenta) dias corridos contados da data de assinatura do presente instrumento.

4.2.3 A emissão e postagem dos boletos para cobrança bancária das parcelas devidas pelos devedores dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, inclusive no caso de amortizações extraordinárias ou liquidações antecipadas, serão efetuadas pela Fiduciante, exclusivamente a crédito da Conta Centralizadora.

4.2.4 A Devedora e a Fiduciante se obrigam a obter expressa autorização do compartilhamento de informações e dados pessoais dos devedores dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, com as partes envolvidas, de acordo com a LGPD.

4.3 *Administração dos Créditos Cedidos Fiduciariamente.* As Partes, desde já, concordam que a administração, a gestão e a cobrança dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, bem como o relacionamento e o atendimento dos respectivos devedores serão mantidos sob a responsabilidade da Fiduciante.

4.4 *Durante o prazo dos CRI, a Securitizadora poderá assumir para si (ou para terceiro - servicer) a gestão dos referidos Recebíveis Cedidos, caso a Securitizadora constatare a má-gestão da Fiduciante na administração dos Recebíveis Cedidos.*

4.5 *Para os fins do item 4.4 acima, entende-se por má-gestão qualquer atuação da Residencial Figueira na cobrança dos Recebíveis Cedidos que esteja em desacordo com os Contratos celebrados com os contratantes, o que será constatado a exclusivo critério da Securitizadora e desde que devidamente justificado por escrito por meio de notificação enviada pela Securitizadora, única e exclusivamente, para a Fiduciante e para a Devedora.*

4.6 *As despesas com a contratação de eventual servicer para atuar na gestão e monitoramento dos recebíveis serão arcadas exclusivamente com os recursos do Patrimônio Separado.*

4.7 *Caso a gestão dos Recebíveis Cedidos seja retomada pela Securitizadora, a Fiduciante e estará vedada a continuar a gestão, inclusive de realizar qualquer envio de notificações aos contratantes, bem como utilizar de quaisquer meios a prejudicar, atrasar ou confundir os contratantes, referente a retomada da gestão dos Recebíveis Cedidos, a ser realizada pela Securitizadora, sob pena de multa diária de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) a ser paga pela Fiduciante e/ou pela Devedora.*

CLÁUSULA QUINTA –INADIMPLEMENTO DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

5.1. *Observadas as disposições previstas no Termo de Emissão, na hipótese de inadimplemento, total ou parcial, de qualquer uma das Obrigações Garantidas, por qualquer motivo, independentemente de ser decretado o vencimento antecipado das Notas Comerciais, os recursos arrecadados com o pagamento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente poderão ser utilizados, a critério da Fiduciária, para o pagamento das parcelas das Notas Comerciais e/ou para a amortização antecipada das Notas Comerciais, sem prejuízo do exercício, pela Fiduciária, de quaisquer outros direitos, garantias e prerrogativas que lhe assistam, em virtude deste Contrato e dos demais Documentos da Operação e/ou da legislação aplicável independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial. O exercício do direito previsto nesta cláusula poderá, em caso de inadimplemento, ocorrer a qualquer tempo, não representando novação caso o seu exercício não seja feito imediatamente.*

5.2. *Correrão por conta da Fiduciante todas as despesas, direta ou indiretamente incorridas pela Fiduciária, para (i) o pagamento das Obrigações Garantidas por meio dos recursos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente; (ii) o exercício de qualquer outro direito ou prerrogativa*

previsto neste Contrato; (iii) a formalização desta Cessão Fiduciária; e (iv) o pagamento de todos os tributos que vierem a incidir sobre os Créditos Cedidos Fiduciariamente, e/ou sobre as transferências desses valores para a Conta Centralizadora.

5.3. Caso, após a aplicação de todos os recursos relativos aos Créditos Cedidos Fiduciariamente para pagamento das Obrigações Garantidas, seja verificada a existência de saldo devedor remanescente, a Fiduciante permanecerá responsável pelo pagamento deste saldo, o qual deverá ser imediatamente pago pela Fiduciante, nos termos previstos no § 2º do artigo 19 da Lei 9.514/97. Caso seja verificada a existência de saldo remanescente, após a integral liquidação das Obrigações Garantidas, os valores que sobejarem deverão ser devolvidos integralmente à Fiduciante (inclusive com rendimentos de aplicação financeira, se houver).

5.4. Na data em que as Obrigações Garantidas forem comprovadamente cumpridas de forma integral, esta Cessão Fiduciária se extinguirá e, como consequência, a titularidade fiduciária dos Créditos Cedidos Fiduciariamente será imediatamente restituída pela Fiduciária à Fiduciante.

5.5. Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/21, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Devedora, desde que por valor equitativo e de mercado, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício, cujos custos de eventual avaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão dos CRI em caso de não pagamento da Fiduciante.

5.6. A utilização dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, na hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais, para o pagamento das Obrigações Garantidas será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de garantia, real ou pessoal, concedida à Fiduciária, nos termos do Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação, em garantia das Obrigações Garantidas.

5.7. Termo de Liberação. Com o pagamento integral das Obrigações Garantidas, em até 3 (três) Dias Úteis contados do evento de resgate total dos CRI pela Securitizadora na B3, o Agente Fiduciário emitirá o termo de quitação dos CRI à Securitizadora, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei 14.430, que servirá de baixa do registro do regime fiduciário junto à entidade de que trata o caput do artigo 18 da Lei 14.430. Ocorrendo o disposto acima, e estando as demais Obrigações Garantidas quitadas pela Securitizadora, esta se compromete a termo de quitação das Obrigações Garantidas previstas neste instrumento para todos os fins de direito, inclusive para fins de liberação da presente garantia, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento do termo de quitação dos CRI emitido pelo Agente Fiduciário nos termos acima, um termo de liberação da garantia constituída na forma do presente Contrato de Cessão Fiduciária para que seja levado a registro, pela Fiduciante, nos Cartórios ("Termo de Liberação").

5.7.1. Caso, após o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, seja verificada a existência de saldo remanescente na Conta Centralizadora oriundo de valores recebidos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, este será integralmente liberado pela Fiduciária em favor da Devedora (inclusive com rendimentos de aplicação financeira, se houver), na conta corrente nº 97592-7, agência 0656, mantida junto ao Banco Itaú (341), de titularidade da Devedora ("Conta de Livre Movimentação"), até o 5º (quinto) Dia Útil contado da entrega do Termo de Liberação.

CLÁUSULA SEXTA – DAS COMUNICAÇÕES

6.1 Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Contrato.

6.2 As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, ou por correio eletrônico quando do envio da mensagem eletrônica, nos endereços constantes abaixo. Os originais dos documentos enviados por correio eletrônico deverão ser encaminhados para os endereços indicados em até 2 (dois) dias úteis após o envio da mensagem. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço, ficando responsável a Parte que não receba quaisquer comunicações em virtude desta omissão.

Se para a Fiduciante:

ABL PRIME LTDA.

Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº 2.929, Quadra B-27, Edifício Brookfield Towers Cond. Corporate, Sala 801, bairro Jardim Goiás
CEP 74.810-100, Goiânia – GO
At.: Calil Musse Neto
Telefone: 62 98152-7026
E-mail: calil@ablprime.com.br

Se para a Fiduciária

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

Avenida Paulista, nº 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista
CEP 01310-924, São Paulo - SP
At.: Leandro Issaka
Telefone: (11) 5051-3592
E-mail: gestao@leveragesec.com.br | obrigacoes@leveragesec.com.br

Para a Interveniente Anuente

HOLDING 3 ABL PARTICIPAÇÕES LTDA.

Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº 2.929, Quadra B-27, Edifício Brookfield Towers Cond. Corporate, Sala 802, bairro Jardim Goiás

CEP 74.810-100, Goiânia/GO
At.: Calil Musse Neto
Telefone: 62 98152-7026
E-mail: calil@ablprime.com.br

6.3 Partes, nos termos desta Cláusula, fará parte integrante e complementar deste Contrato de Cessão Fiduciária, sendo de nenhum valor, para tais efeitos, as combinações verbais.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO REGISTRO E DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

7.1 Registro. Observadas as disposições constantes no Termo de Emissão, a Devedora se obriga (i) a realizar, às suas expensas, o protocolo para registro deste Contrato de Cessão Fiduciária no Cartório de Títulos e Documentos da comarca competente, de acordo com a Lei de Registros Públicos ("Cartório Competente"), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da presente data; e (ii) a obter o registro deste Contrato de Cessão Fiduciária perante o Cartório Competente, no prazo de até 30 (trinta) dias contados de sua assinatura, prorrogáveis por igual período, uma única vez, em caso de exigências apresentadas pelo Cartório Competente, desde que a Devedora comprove que está envidando os seus melhores esforços para cumprir de forma tempestiva eventuais exigências apresentadas pelo Cartório Competente, bem como a adotar todos os demais procedimentos necessários à existência, validade e eficácia deste Contrato de Cessão Fiduciária, inclusive em face de terceiros. Qualquer alteração ao presente instrumento deverá ser objeto de registro, a ser providenciado pela Devedora, no Cartório Competente, observados os mesmos prazos acima, conforme aplicável. A Devedora deverá entregar à Fiduciária, com cópia ao Agente Fiduciário, 01 (uma) via eletrônica (formato .pdf) deste Contrato de Cessão Fiduciária e de eventual aditamento devidamente registrados, em até 3 (três) Dias Úteis após a obtenção dos respectivos registros.

7.2 As Partes requerem, desde já, ao Sr. Oficial dos Cartórios que promova os registros e averbações que se façam necessários em virtude do presente Contrato de Cessão Fiduciária.

7.3 Dispositivos do Código Civil: Aplicar-se-á à presente Garantia Fiduciária, no que couber, o disposto nos artigos 1.421, 1.425, 1.426, 1.427 e 1.436 do Código Civil.

7.4 O presente Contrato de Cessão Fiduciária começa a vigorar nesta data e permanecerá em vigor até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

7.5 Os direitos de cada uma das Partes, conforme previstos neste Contrato de Cessão Fiduciária: (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 e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remição, perda, modificação, redução, novação

ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a quaisquer das Partes nos termos deste Contrato de Cessão Fiduciária.

7.6 *O presente Contrato de Cessão Fiduciária é firmado em caráter irrevogável e irretratável e obriga não só as Partes, como seus herdeiros, cessionários e sucessores a qualquer título, substituindo quaisquer outros acordos anteriores que as Partes tenham firmado sobre o mesmo objeto.*

7.7 *As Partes reconhecem desde já que (i) este Contrato de Cessão Fiduciária constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, III, do Código de Processo Civil; e (ii) os direitos e obrigações estabelecidos neste Contrato de Cessão Fiduciária estão sujeitos à execução específica, nos termos dos artigos 497, 815 e seguintes do Código de Processo Civil.*

7.8 *As Partes declaram que o presente Contrato de Cessão Fiduciária integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo todos os Documentos da Operação e outros contratos que venham a ser celebrados no contexto, inclusive para fins da emissão de CRI, de forma que nenhum dos referidos documentos poderá ser interpretado ou analisado isoladamente.*

7.9 *Qualquer alteração ao presente Contrato de Cessão Fiduciária somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito e assinada pelas Partes, sendo que, após a subscrição e integralização dos CRI, qualquer alteração ao presente Contrato de Cessão Fiduciária deverá ser previamente aprovada pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia especial de investidores, salvo nas hipóteses elencadas na Cláusula 7.10 abaixo.*

7.10 *Por força da vinculação do presente Contrato aos Documentos da Operação, fica desde já estabelecido que a Fiduciária deverá manifestar-se conforme orientação deliberada pelos titulares dos CRI, após a realização de uma assembleia especial de investidores de titulares de CRI, nos termos do Termo de Securitização. Não obstante, as Partes concordam que qualquer alteração a este Contrato poderá ocorrer, independentemente de assembleia especial de investidores dos Titulares de CRI, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente (i) da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, inclusive da CVM, da B3, bem como exigências de cartórios de títulos e documentos, cartórios de registro de imóveis ou quaisquer outros órgãos regulatórios pertinentes; (ii) quando verificado erro de digitação; (iii) se expressamente previsto nos Documentos da Operação, especialmente, mas sem se limitar, a prorrogação automática; ou ainda (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Fiduciante, da Fiduciária ou do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone; desde que tais modificações não representem prejuízo aos Titulares de CRI.*

7.11 *Se qualquer disposição deste Contrato de Cessão Fiduciária for considerada inválida ou ineficaz, as Partes deverão envidar seus melhores esforços para substituí-la por outra de*

conteúdo similar e com os mesmos efeitos. A eventual invalidade ou ineficácia de uma ou mais cláusulas não afetará as demais disposições do presente Contrato de Cessão Fiduciária.

7.12 O presente Contrato de Cessão Fiduciária constitui o único e integral acordo entre as Partes com relação aos assuntos aqui tratados, substituindo todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes, bem como os entendimentos orais mantidos entre as mesmas, anteriores à presente data, sendo certo que os demais documentos relacionados continuam em vigor.

7.13 As Partes declaram que este Contrato integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica de uma securitização de créditos imobiliários viabilizada por meio da emissão dos CRI. Neste sentido, qualquer conflito em relação à interpretação das obrigações das Partes neste documento deverá ser solucionado levando em consideração uma análise sistemática de todos os documentos envolvendo a emissão dos CRI.

7.14 Assinatura Digital. As Partes concordam que o presente instrumento poderá ser assinado digitalmente, nos termos da Lei 13.874, de 20 de setembro de 2019 ("Lei 13.874/19"), bem como da Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001 ("MP 2.200-2"). Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelo cartório e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência. Em vista das questões relativas à formalização eletrônica deste instrumento, as Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

CLÁUSULA OITAVA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

8.1 Legislação Aplicável: Este Contrato será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

8.2 Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo para dirimir quaisquer dúvidas oriundas deste instrumento, renunciando as Partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, assinam as Partes o presente Contrato de Cessão Fiduciária em formato digital.

São Paulo, [=] de 2026.

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco. Segue a página de assinaturas.)

[Página de assinaturas do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, celebrado em [=] de 2026]

ABL PRIME LTDA.

Fiduciante

Nome: [=]

CPF: [=]

Nome: [=]

CPF: [=]

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

Fiduciária

Nome: Henrique Luís Alexandre

Neto

CPF: 022.410.475-62

Nome: Lucas Ribeiro de Almeida

CPF: 013.181.121-50

HOLDING 3 ABL PARTICIPAÇÕES LTDA.

Interveniente Anuente

Nome: [=]

CPF: [=]

Nome: [=]

CPF: [=]

ANEXO I
CRÉDITOS CEDIDOS FIDUCIARIAMENTE

[=]

ANEXO II
MODELO DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROCURAÇÃO

Na qualidade de "Outorgante", **ABL PRIME LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no estado de Goiás, na cidade de Goiânia, na Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº 2.929, Quadra B 27, Edifício Brookfield Towers Cond. Corporate, Sala 801, bairro Jardim Goiás, CEP 74.810-100, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 97.551.411/0001-07, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Goiás ("JUCEG") sob o NIRE 52202964178, constitui e nomeia como sua bastante procurador o Sr. **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 949, na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40 ("Outorgada"), em conformidade e nos estritos termos e condições estabelecidos no "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças", celebrado em [=] de 2026, entre a Outorgante, a Outorgada e a Devedora ("Contrato de Cessão Fiduciária"), irrevogável e irretratavelmente, conferindo-lhe os poderes para, no âmbito do Contrato de Cessão Fiduciária e com o fim de preservar e executar os direitos da Outorgada na hipótese de ocorrer o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, ou vencendo-se as Obrigações Garantidas sem que tenham sido pontualmente quitadas: (i) representar a Outorgante objetivando a inclusão da descrição dos Créditos Cedido Fiduciariamente e/ou a modificação das características dos Contratos Imobiliários, observado o Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) tomar todas as medidas que sejam necessárias para o aperfeiçoamento ou manutenção da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, incluindo, mas não limitado a, representação da Outorgante na assinatura de documentos exigidos para o aperfeiçoamento ou manutenção da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) diante do inadimplemento, total ou parcial, de qualquer uma das Obrigações Garantidas, tomar qualquer medida com relação à excussão da garantia aqui prevista, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária. O mandato ora outorgado à Fiduciária é considerado condição essencial do negócio ora contratado e é outorgado em caráter irrevogável e irretratável.

A Outorgada responderá pelos excessos de poderes comprovadamente praticados por si e/ou por seus prepostos, conforme determinado por sentença judicial transitada em julgado proferida por autoridade competente.

Esta procuração é outorgada em relação ao Contrato de Cessão Fiduciária e como meio de cumprir as obrigações ali estabelecidas, de acordo com o artigo 684 e 685 do Código Civil, e será irrevogável, válida e eficaz, pelo prazo de 1 (um) ano a contar desta data.

Esta procuração reger-se-á por e será interpretada de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

São Paulo, [=] de 2026

ABL PRIME LTDA.

Nome: [=]
CPF: [=]

Nome: [=]
CPF: [=]



ANEXO III

DESCRIÇÃO DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

- (i) Valor Total da Emissão:** O valor total da Emissão é de R\$ 378.712.000,00 (trezentos e setenta e oito milhões, setecentos e doze mil reais) ("Valor Total da Emissão"), na Data de Emissão, sendo R\$ 17.288.000,00 (dezessete milhões e duzentos e oitenta e oito mil reais) relativos às Notas Comerciais da 1ª Série, R\$ 325.281.000,00 (trezentos e vinte e cinco milhões e duzentos e oitenta e um mil reais) relativos às Notas Comerciais da 2ª Série e R\$ 36.143.000,00 (trinta e seis milhões e cento e quarenta e três mil reais) relativos às Notas Comerciais da 3ª Série, observado que, diante da previsão de Montante Mínimo e da possibilidade de distribuição parcial dos CRI, na hipótese de esta ocorrer, serão canceladas as Notas Comerciais em montante proporcional.
- (ii) Quantidade de Notas Comerciais:** Serão emitidas 378.712 (trezentas e setenta e oito mil, setecentos e doze) Notas Comerciais, sendo 17.288 (dezessete mil e duzentos e oitenta e oito) Notas Comerciais da 1ª Série, 325.281 (trezentos e vinte e cinco mil e duzentas e oitenta e uma) Notas Comerciais da 2ª Série e 36.143 (trinta e seis mil e cento e quarenta e três) Notas Comerciais da 3ª Série, observado que, diante da previsão de Montante Mínimo e da possibilidade de distribuição parcial dos CRI, na hipótese de esta ocorrer, serão canceladas Notas Comerciais em montante proporcional.
- (iii) Valor Nominal Unitário:** O valor nominal unitário de cada Nota Comercial é de R\$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").
- (iv) Atualização Monetária:** O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, será atualizado monetariamente mensalmente, a partir da primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a Data de Pagamento subsequente (exclusive), pela variação positiva acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ("IPCA"), calculado de forma pro rata temporis, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo que o produto da Atualização Monetária das Notas Comerciais será automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado"), seguindo a fórmula prevista no Termo de Emissão ("Atualização Monetária").
- (v) Remuneração das Notas Comerciais:** Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes a (i) 12,68% (doze inteiros e sessenta e oito centésimos por cento), no caso das Notas Comerciais da 1ª Série; (ii) 12% (doze inteiros por cento), no caso das Notas Comerciais da 2ª Série; e (iii) 18,8% (dezoito inteiros e oito décimos por cento), no caso das Notas Comerciais da 3ª Série, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sob o regime de capitalização composta, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do

efetivo pagamento, calculados de acordo com a fórmula prevista no Termo de Emissão ("Juros Remuneratórios" ou "Remuneração").

(vi) Data de Emissão das Notas Comerciais: Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Notas Comerciais é 21 de agosto de 2026 ("Data de Emissão").

(vii) Prazo e Data de Vencimento: Ressalvadas as Hipóteses de Vencimento Antecipado, Resgate Antecipado Compulsório, Amortização Antecipada Compulsória, Amortização Antecipada Facultativa e Resgate Antecipado Facultativo, nos termos do Termo de Emissão, as Notas Comerciais da 1ª Série vencerão em 21 de agosto de 2034, as Notas Comerciais da 2ª Série vencerão em 20 de agosto de 2038 e as Notas Comerciais da 3ª Série vencerão em 20 de agosto de 2038 ("Data de Vencimento", conforme aplicável).

(viii) Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência das Hipóteses de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, Amortização Antecipada Compulsória, Resgate Antecipado Compulsório, Resgate Antecipado Facultativo e Amortização Antecipada Facultativa, os Juros Remuneratórios serão pagos mensalmente até a Data de Vencimento, conforme o cronograma de pagamentos previsto no Anexo I ao Termo de Emissão, sendo o último pagamento devido na Data de Vencimento.

(ix) Amortização Programada: Ressalvados os pagamentos em decorrência das Hipóteses de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, Amortização Antecipada Compulsória, Resgate Antecipado Compulsório, Resgate Antecipado Facultativo e Amortização Antecipada Facultativa, o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais será amortizado conforme previsto no Anexo I ao Termo de Emissão, sendo o último pagamento devido na Data de Vencimento.

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

(xi) Local de Pagamento: Os pagamentos referentes às Notas Comerciais e quaisquer valores eventualmente devidos pela Devedora serão realizados na Conta Centralizadora, na forma prevista no Termo de Emissão.

(xii) Amortização Antecipada Facultativa e Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais: Observadas as condições descritas no Termo de Emissão, a partir da Data de Emissão (inclusive), a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar a amortização antecipada facultativa das Notas Comerciais, limitada a 98% (noventa e oito

por cento) de seu respectivo Valor Nominal Unitário Atualizado, ou de seu saldo ("Amortização Antecipada Facultativa"), ou o resgate antecipado facultativo total das Notas Comerciais ("Resgate Antecipado Facultativo"), mediante o pagamento, parcial ou integral, conforme aplicável, do Valor Nominal Unitário Atualizado ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, e, exclusivamente para Amortização Antecipada Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo que ocorrer dentro dos 12 (doze) primeiros meses contados da Data de Emissão (inclusive), com a incidência de prêmio equivalente a 2% (dois por cento) sobre o valor objeto de pré-pagamento ("Prêmio de Amortização").

(xiii) Amortização Antecipada Compulsória e Resgate Total Compulsório: A partir da presente data e até a integral liquidação dos CRI, as Notas Comerciais deverão ser amortizadas extraordinariamente, de forma compulsória, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado, ou resgatadas antecipadamente, de forma total e compulsória, conforme o caso, com a consequente amortização antecipada dos CRI ou resgate antecipado dos CRI, respectivamente, mensalmente, nas seguintes hipóteses ("Amortização Antecipada Compulsória" ou "Resgate Total Compulsório", respectivamente):

- (i) Caso ainda haja recursos na Conta Centralizadora após pagamento dos itens (a) a (m) da Ordem de Pagamentos prevista no Termo de Securitização ("Excedente"), tais valores deverão ser direcionados à Amortização Antecipada Compulsória ou ao Resgate Total Compulsório das Notas Comerciais, conforme aplicável; e
- (ii) caso, nos termos da Cláusula 6.1.2, (iv) do Termo de Emissão, não haja acordo sobre novo índice ou em caso de ausência de quórum de instalação em segunda convocação e/ou de ausência de quórum de deliberação, no prazo de 30 (trinta) dias após a data em que se verificar a impossibilidade de um acordo ou na data em que a referida assembleia deveria ter ocorrido, ou na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, então a Devedora estará obrigada a realizar o Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais mediante aporte, com recursos próprios, na Conta Centralizadora.

ANEXO IV
DESCRIÇÃO DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

MODELO DE NOTIFICAÇÃO AOS DEVEDORES

À

[**DEVEDOR**]

[**ENDEREÇO**]

A/C: [•]

Ref.: ["Contrato Imobiliário"], celebrado em [•] de [•] de 20[•]

Prezados,

Fazemos referência ao [denominação do Contrato Imobiliário], celebrado em [•] de [•] de 20[•] ("Contrato Imobiliário"), entre a **ABL PRIME LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no estado de Goiás, na cidade de Goiânia, na Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº 2.929, Quadra B-27, Edifício Brookfield Towers Cond. Corporate, Sala 801, bairro Jardim Goiás, CEP 74.810-100, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 97.551.411/0001-07 ("ABL Prime"), e [**CONTRATANTE**] ("Contratante").

Em virtude do Contrato Imobiliário, a ABL Prime é titular dos direitos creditórios decorrentes dos pagamentos devidos pelo Contratante nos termos do Contrato Imobiliário ("Créditos Cedidos Fiduciariamente").

Vimos, por meio desta, comunicar a V.Sas. que, nos termos do "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças" celebrado em [•] de [•] de 2026 ("Contrato de Cessão Fiduciária"), a ABL Prime cede fiduciariamente em garantia à **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, companhia securitizadora registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 949, na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40 ("Leverage"), a propriedade resolúvel e a posse indireta dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, em garantia das obrigações assumidas no âmbito da operação de securitização dos certificados de recebíveis imobiliários das Classes Sênior e Subordinada da 104ª Emissão da Leverage ("CRI" e "Operação de Securitização", respectivamente).

Em razão da constituição da referida cessão fiduciária em garantia, a partir da próxima boletagem, os boletos de cobrança relativos aos Créditos Cedidos Fiduciariamente serão alterados para contemplar o direcionamento dos respectivos pagamentos à Leverage, por meio da conta corrente nº 98077-6, agência nº 0393, mantida junto ao Banco Itaú (341), de titularidade da Leverage ("Conta Centralizadora"), e passarão a conter a indicação "Crédito Cedido à Leverage Companhia Securitizadora, inscrita no CNPJ sob nº 48.415.978/0001-40", ou redação similar.

Dessa forma, a partir da próxima boletagem, todo e qualquer pagamento relativo aos Créditos Cedidos Fiduciariamente deverá ser realizado exclusivamente por meio dos boletos

disponibilizados pela ABL Prime e direcionados à Conta Centralizadora. Caso, por qualquer motivo, o pagamento não seja realizado por meio de boleto bancário, os respectivos valores deverão ser pagos diretamente na Conta Centralizadora indicada acima.

Esclarecemos que a cessão ora comunicada possui natureza fiduciária e foi constituída em garantia, não implicando alteração das demais condições do Contrato Imobiliário. A administração, a gestão e a cobrança dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, bem como o relacionamento e o atendimento ao Contratante, permanecerão sob a responsabilidade da ABL Prime, observados os termos do Contrato de Cessão Fiduciária.

Eventuais alterações posteriores nas instruções para pagamento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente serão oportunamente comunicadas ao Contratante, nos termos aplicáveis.

Sendo o que nos cumpria para o momento, permanecemos à disposição para quaisquer esclarecimentos.

Atenciosamente,

ABL PRIME LTDA.

De acordo em __/__/__

[DEVEDOR]

ANEXO XII

Formulário B3

Razão Social da Emissora LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA			CNPJ da Emissora 48.415.978/0001-40	
Instrumento Financeiro (CR + setor econômico) CRI		Nº de Emissão 104		Série Classe Sênior: 1ª e 2ª Séries; Classe Subordinada: 1ª Série
Data de Emissão 21 de agosto de 2026	Data de Vencimento 1ª Série da Classe Sênior: 24/08/2034; 2ª Série da Classe Sênior e 1ª Série da Classe Subordinada: 25/08/2038	Quantidade 378.712 (trezentos e setenta e oito mil, setecentos e doze), sendo 17.288 na 1ª Série da Classe Sênior, 325.281 na 2ª Série da Classe Sênior e 36.143 na 1ª Série da Classe Subordinada	Preço unitário (R\$) 1.000,00	Valor de Emissão (R\$) R\$ 378.712.000,00 (trezentos e setenta e oito milhões, setecentos e doze mil reais), sendo R\$ 17.288.000,00 na 1ª Série da Classe Sênior, R\$ 325.281.000,00 na 2ª Série da Classe Sênior e R\$ 36.143.000,00 na 1ª Série da Classe Subordinada, observada a possibilidade de colocação parcial da Oferta
Instituição Custodiante GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.		Classe Sênior e Subordinada	Lote adicional (Sim/Não) NÃO	Início da rentabilidade (emissão/1ª integralização) 1ª Integralização
Lastro Notas Comerciais	Razão Social da Devedora / Cedente HOLDING 3 ABL PARTICIPAÇÕES LTDA.		CNPJ da Devedora / Cedente 67.255.447/0001-82	
Devedor é cia aberta? NÃO	Devedor é EGEM ou EFRF? N/A	Concentração (Tipo de Lastro) Concentrado		Devedor divulgou DF? Não
Regime fiduciário SIM	Previsão de revolvência Não	Valor em R\$ do lastro adquirido na data de emissão R\$ 378.712.000,00		
Índice de remuneração (Caso seja for D.I Informar dias de defasagem se houver) IPCA	Taxa de juros 1ª Série da Classe Sênior: 12,68% a.a.; 2ª Série da Classe Sênior: 12,00% a.a.; 1ª Série da Classe Subordinada: 18,8% a.a.	Critério juros 252	Periodicidade juros Pro rata temporis [útil ou corrido] Dias úteis	
Incorporação de juros NÃO	Dia de pgto de juros Periodicidade de juros Mensal, dias variáveis	Carência p/ pgto de juros – a partir de N/A	Periodicidade de amortização 1ª Série da Classe Sênior: mensal; 2ª Série da Classe Sênior e 1ª Série da Classe Subordinada: no vencimento	
Dia de pgto da amortização 1ª Série da Classe Sênior: mensal, dias variáveis; 2ª Série da Classe Sênior e 1ª Série da Classe Subordinada: 20/08/2038	Carência p/ pgto de amortização – a partir de 1ª Série da Classe Sênior: NÃO; 2ª Série da Classe Sênior e 1ª Série da Classe Subordinada: até 20/08/2038	Base para amortização VNA	Segue caderno de fórmulas B3? SIM	



Garantia Fidejussória? SIM, exclusivamente para a 1ª Série da Classe Sênior	Fiador Marcos Mineo Nakamura, Calil Musse Neto e Fernando Fonseca de Oliveira Filho		CPF do Fiador 374.560.401-68, 811.178.841-04 e 840.926.961-91	
Garantia Real? Sim	Razão Social do Garantidor ABL PRIME LTDA. HOLDING PIPA INCORPORAÇÕES LTDA ABL PIPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA TGRE MALL INCORPORAÇÕES LTDA. ABL QUINTAS DO CERRADO PARTICIPAÇÕES LTDA. PARK BAHIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ABL PARK BAHIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.		CNPJ do Garantidor 97.551.411/0001-07 42.908.689/0001-05 32.464.686/0001-68 46.509.801/0001-88 35.085.847/0001-09 39.509.087/0001-62 31.537.894/0001-87	
Descrição da garantia a Fiança, exclusivamente para a 1ª Série da Classe Sênior, a Cessão Fiduciária, as Alienações Fiduciárias de Quotas, a Alienação Fiduciária de Ações, o Fundo de Despesas, o Fundo de Juros e o Fundo de Reserva				
Admite resgate SIM	Resgate a partir de Data de Emissão (inclusive)		Fórmula de resgate Não	
Admite amortex? SIM	Amortex a partir de Data de Emissão (inclusive)		Fórmula de amortex Não	
Admite recompra? N/A	Recompra a partir de N/A		Cláusula de vcto antecipado? Sim	Previsão de pagamento de prêmio (Sim/Não) Sim
Tipo de oferta Pública	Rito da Oferta Rito de Registro Automático	Público da oferta Investidores Profissionais	Bookbuilding não	Distribuição parcial Sim
Regime de colocação Melhores esforços	Forma de integralização À vista ou a prazo, em moeda corrente nacional, conforme estabelecido no Boletim de Subscrição	Admite ágio ou deságio Sim	Admite chamada de capital? Sim	Data de início de negociação Após divulgação do comunicado de encerramento da oferta
Título sustentável Não	Certificado por SITAWI N/A	Data da verificação N/A	Guia de padronização Não	Rating N/A

Assinado digitalmente por:
HENRIQUE LUIS ALEXANDRE NETO
CPF: 022.410.475-62
Data: 21/08/2026 17:46:43 -03:00



Assinado digitalmente por:
LUCAS RIBEIRO DE ALMEIDA
CPF: 013.181.121-50
Data: 21/08/2026 17:47:38 -03:00



Assinado digitalmente por:
JUAREZ CELIO DA GAMA DIAS COSTA
CPF: 006.078.117-30
Data: 21/08/2026 17:50:53 -03:00

Este documento foi assinado por HENRIQUE LUIS ALEXANDRE NETO, LUCAS RIBEIRO DE ALMEIDA e JUAREZ CELIO DA GAMA DIAS COSTA. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/E5H36-P3KWS-48JAV-CBHF9>





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: E5H36-P3KWS-48JAV-CBHF9

Esse documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

- ✓ HENRIQUE LUIS ALEXANDRE NETO (CPF 022.410.475-62) em 21/08/2026 17:46
- Assinado com certificado digital ICP-Brasil
- ✓ LUCAS RIBEIRO DE ALMEIDA (CPF 013.181.121-50) em 21/08/2026 17:47 -
Assinado com certificado digital ICP-Brasil
- ✓ JUAREZ CELIO DA GAMA DIAS COSTA (CPF 006.078.117-30) em 21/08/2026
17:50 - Assinado com certificado digital ICP-Brasil

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/E5H36-P3KWS-48JAV-CBHF9>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate>